

# QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN QANUNVERİCİLİK TƏMİNATI

*Prof. X.H.Kazımlı və baş müəllim İ.Q.Quliyevin iştirakı ilə hazırlanmış «Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı» adlı məcmuə. «Nurlar» nəşriyyatı. Bakı 2008.*

Toplu  
**Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin  
İdarə Heyətinin qərarı ilə çap olunur**

Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin deputatı,  
iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Xanhüseyn Kazımlının**  
rəhbərliyi ilə hazırlanmışdır.

*Buraxılışa məsul şəxslər:*

*Elçin Səmədli*

*MDB Qiymətləndiricilər Birlikləri*

*Şurasının sədr müavini*

*Məhəmməd Baziqov*

*Azərbaycan Respublikası*

*Milli Məclisinin baş məsləhətçisi*

*İbrahim Quliyev*

*Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti*

*“Qiymət” kafedrasının baş müəllimi*

*Əsli Kazımova*

*Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti*

*“Makroiqtisadi tənzimləmə” kafedrasının müəllimi*

*Rəyçilər:*

*Nazim Məmmədov*

*Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin deputatı,*

*İqtisadi Siyasət daimi komissiyasının üzvü*

*Rauf Hacıyev*

*Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin*

*İqtisadi Qanunvericilik Şöbəsinin müdiri,*

*iqtisad elmləri namizədi, dosent*

## MÜNDƏRİCAT

ÖN SÖZ .....	5
QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	13
TƏNZİMLƏNƏN QIYMƏTLƏR HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	18
DÖVLƏT ƏMLAKININ ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	24
MÜFLİSLƏŞMƏ VƏ İFLAS HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	25
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MÜLKİ MƏCƏLLƏSİ .....	27
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MÜLKİ-PROSESSUAL MƏCƏLLƏSİ .....	39
DÖVLƏT SATINALMALARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	40
MƏHKƏMƏ QƏRARLARININ İCRASI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	41
SİĞORTA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	43
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA NƏQLİYYAT VASİTƏSİ SAHİBLƏRİNİN MÜLKİ MƏSULİYYƏTİNİN İCBARI SİĞORTASI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	44
İCBARİ EKOLÖJİ SİĞORTA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	45
BANKLAR HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	46
İPOTEKA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	50
KREDİT İTTİFAQLARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	56
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ TORPAQ MƏCƏLLƏSİ .....	57
TORPAQ İSLAHATI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	61
TORPAQ BAZARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	62
BƏLƏDİYYƏ TORPAQLARININ İDARƏ EDİLMƏSİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU .....	64
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ VERGİ MƏCƏLLƏSİ .....	65

<b>“QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ HAQQINDA”</b>	
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI QANUNUN TƏTBİQ EDİLMƏSİ BARƏDƏ AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI PREZİDENTİNİN FƏRMANI .....	72
ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN MÜƏSSİSƏ VƏ OBYEKLƏRİN YERLƏŞDİYİ TORPAQ SAHƏLƏRİNİN SATILMASI QAYDALARI HAQQINDA ƏSASNAMƏ .....	74
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DÖVLƏT ƏMLAKININ ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİNİN II DÖVLƏT PROQRAMI.....	75
ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN DÖVLƏT ƏMLAKININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HAQQINDA ƏSASNAMƏ .....	76
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MİLLİ BANKI NƏZDİNDƏ AZƏRBAYCAN İPOTEKA FONDUNUN VƏSAİTİ HESABINA İPOTEKA KREDİTLƏRİNİN VERİLMƏSİ QAYDALARI .....	86
QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ NORMALARI, PEŞƏKAR QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏRİN HAZIRLANMASI QAYDALARI .....	87
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA ƏSAS VƏSAİTLƏRİN (FONDLARIN) YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI.....	93
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA ƏSAS VƏSAİTLƏRİN (FONDLARIN) YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ QAYDALARI HAQQINDA ƏSASNAMƏ.....	93
FİZİKİ ŞƏXSLƏRİN MÜLKİYYƏTİNDƏ OLAN BİNALARIN İNVENTAR DƏYƏRİNİN HESABLANMASI QAYDASININ TƏSDİQ EDİLMƏSİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI.....	96
FİZİKİ ŞƏXSLƏRİN MÜLKİYYƏTİNDƏ OLAN BİNALARIN İNVENTAR DƏYƏRİNİN HESABLANMASI QAYDASI.....	96
VƏTƏNDAŞLARA MƏXSUS TİKİLİLƏRİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNDƏ QIYMƏT NORMALARININ TƏYİN EDİLMƏSİ ÜÇÜN AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ ŞƏHƏR VƏ RAYONLARININ ZONALARA BÖLÜNMƏSİ SİYAHISI.....	99
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ ŞƏHƏR VƏ KƏND YERLƏRİNDƏ VƏTƏNDAŞLARA MƏXSUS MÜXTƏLİF TIPLI BİNALARIN QIYMƏTLƏNDİRMƏ NORMALARININ TOPLU CƏDVƏLİ .....	99
ÖZƏLLƏŞMİŞ MƏNZİL VƏ BİNALARIN (FƏRDİ VƏ BAĞ EVLƏRİNDƏN BAŞQA) TIKİLMƏ İLİNƏ UYGUN İNFLYASIYA DƏRƏCƏLƏRİ CƏDVƏLİ.....	114
BİNALARIN FİZİKİ KÖHNƏLMƏSİNİN TƏYİNİ .....	115
ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN DÖVLƏT MÜƏSSİSƏLƏRİNİN (OBYEKLƏRİNİN) İLKİN QIYMƏTİNƏ TƏTBİQ EDİLƏN ƏMSALLAR .....	118
ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN DÖVLƏT MÜƏSSİSƏ VƏ OBYEKLƏRİN YERLƏŞDİYİ TORPAQ SAHƏLƏRİNİN NORMATİV QIYMƏTİ HAQQINDA ƏSASNAMƏ .....	123
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA TORPAQLARIN NORMATİV QIYMƏTİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ BARƏDƏ ƏSASNAMƏ .....	127
MÜSADİRƏ EDİLMİŞ, SAHİBSİZ QALMIŞ, VƏRƏSƏLİK HÜQUQU ƏSASINDA DÖVLƏT MÜLKİYYƏTİNƏ KEÇƏN ƏMLAKIN VƏ DƏFİNƏLƏRİN UÇOTU,	

QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ VƏ SAXLANILMASI, İSTİFADƏSİ VƏ SATIŞI BARƏDƏ ƏSASNAMƏ .....	129
BİNALAR ÜZRƏ ƏMLAK VERGİSİNİN HESABLANMASI QAYDALARI .....	130
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI.....	131
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ƏMƏK VƏ ƏHALİNİN SOSIAL MÜDAFİƏSİ NAZİRLİYİNİN QƏRARI .....	134
ÖDƏNİLMƏMİŞ BORCLAR MÜQABİLİNDƏ BANKLAR TƏRƏFİNDƏN ƏMLAKIN BALANSA GÖTÜRÜLMƏSİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ QAYDALARI .....	136
YERLİ (BƏLƏDİYYƏ) BÜDCƏYƏ FİZİKİ ŞƏXSLƏRİN ƏMLAK VERGİSİNİN HESABLANMASI VƏ ÖDƏNİLMƏSİ QAYDALARI HAQQINDA METODİKİ GÖSTƏRİŞ.....	142

## ÖN SÖZ

İqtisadiyyatda bazar münasibətlərinin inkişafını təmin etmək məqsədi ilə həyata keçirilən islahatlar – dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, torpaq və aqrar islahatları, yerli özünüidarəetmənin həyata keçirilməsi nəticəsində bələdiyyələrə məxsus mülkiyyətin yaranması, sahibkarlığa əlverişli şərait yaradılması, mülki dövriyyədə dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər respublikamızda sivil əmlak bazarının formalaşmasına və genişlənməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Belə zəruri fəaliyyət növlərindən biri də əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətidir. Qətiyyətlə demək olar ki, əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə olan tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib hissəsi olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Məhz buna görə də müasir dövrdə əmlak bazarını qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Çünki əmlak bazarı, bazar iqtisadiyyatı üçün nə deməkdirsə, qiymətləndirmə fəaliyyəti də əmlak bazarı sistemində həmin əhəmiyyətə malikdir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi hər hansı əmlak növünün qiymətinin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Qiymətin isə əmlakla bağlı münasibətlərdə hansı əhəmiyyət kəsb etdiyini izah etməyə ehtiyac yoxdur. Nəzərə alsaq ki, bazar münasibətləri şəraitində qiymətin əmələ gəlməsi ən müxtəlif amillərdən asılı olaraq çevik dəyişikliklərə məruz qalır, bu halda operativ qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlakın qiymətinin obyektiv müəyyənləşdirilməsi üçün yeganə düzgün vasitəyə çevrilir.

Əmlak bazarının bir elementi də azad mülki dövriyyənin olmasıdır. Mülkiyyətin bütün növləri (mülki dövriyyədən çıxarılmış və dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış əmlak növləri istisna olmaqla) öz

dəyərinə mütənəsb olaraq alınıb-satılır, girov qoyulur, dəyişdirilir, vergiyə cəlb edilir, sığorta olunur, vəsiyyəət edilir və s. Bu zaman isə əmlak özünün dəyəri, başqa ifadə ilə desək, faydalılıq dərəcəsi çərçivəsində əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə də, əmlakın dəyərinin onun qiymətində real və düzgün əks etdirilməsi məsələsi aktuallaşır. Əmlakın real qiymətinin müəyyən edilməsi həm də ona görə əhəmiyyətlidir ki, bu qiymət, əmlakla bağlı əməliyyatlar zamanı tərəflərin ümumi konsensusa gələ biləcəyi razılışma qiyməti rolunu oynayır. Deməli, əmlakın dəyərinin dəqiq və obyektiv müəyyən edilməsi əmlak bazarında əmlakın qiyməti ilə bağlı tərəflərin bir-birinə qarşılıqlı etimadını şərtləndirən ən mühüm amildir. Əgər əmlakın müəyyən olunmuş qiyməti onun real dəyərindən kənarlaşarsa (yuxarı və ya aşağı) bu mülki dövriyyəyə girən bir tərəfin marağını təmin etsə belə, digər tərəfin maraqlarını, daha doğrusu əmlak mənafeələrini pozmuş olacaqdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqilliyimizin ilk illərində ölkəmizdə baş verən yüksək inflyasiya prosesləri nəticəsində əmlakın real (bazar) dəyəri ilə onun balans dəyəri arasında fərqlər yaranmağa başladı. Həmin fərqlərin aradan qaldırılması məqsədi ilə 1993-cü, 1994-cü və 1996-cı illərdə aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi tədbirləri isə nəinki həmin kənarlaşmaların azalmasına təsir göstərməmiş, əksinə bir sıra sahələrdə bu fərqlərin qat-qat artmasına səbəb olmuşdur.

Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesi də əmlakın qiymətləndirilməsini zərurətə çevirmişdi. Çünki özəlləşdirilən əmlakın ilkin satış (start) qiyməti (səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı) müəyyən edilməlidir. Bu halda qiymətləndirmə dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin bir mərhələsi kimi çıxış edir. Qeyd etmək lazımdır ki, özəlləşdirmə prosesinin sürəti və keyfiyyəti bir qayda olaraq əmlakın qiymətinin düzgün müəyyən edilməsindən asılıdır.

Hazırda qiymətləndirmə fəaliyyəti ən müxtəlif məqsədlər üçün – girovqoyma, sığorta etmə, özəlləşdirmə, vergitutma və s. məq-

sədlər üçün və müxtəlif əmlak növləri üzrə – daşınmaz əmlak, daşınar əmlak, zinət əşyaları, qiymətli kağızlar, biznes, əqli mülkiyyət və s. üzrə həyata keçirilir. Həm də qiymətləndirmə sifarişinin mülahizəsindən asılı olaraq müxtəlif dəyərlərin (bazar dəyəri, likvid dəyəri, balans dəyəri, inventar dəyəri və s.) müəyyən edilməsinə yönələ bilər. Həmin dəyərlərin müəyyən edilməsi üçün qiymətləndirici, qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübədə qəbul olunmuş üsul və metodlarından istifadə etməkdə müstəqildir. Daha doğrusu onun seçdiyi metod əsasən sifarişinin şərtlərindən asılı olur. Bazar iqtisadiyyatının müasir şəraitində isə əmlakın bazar dəyəri daha çox əhəmiyyət kəsb edir. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda həmin gerçəklik nəzərə alınaraq bazar dəyərinin əhəmiyyəti xüsusi qeyd edilmişdir. Belə ki, qanunun müxtəlif maddələrinə qiymətləndirmə fəaliyyətinin əmlakın bazar və ya digər dəyərinin müəyyən olunmasına yönəltdiyi göstərilir.

Göründüyü kimi əmlak bazarının qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan ehtiyacı bu fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsini labüd etmişdir. Qeyd etmək lazımdır ki, əmlak bazarı, o cümlədən daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı müxtəlif qanunvericilik aktlarında qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı müddəalar nəzərdə tutulmuşdur. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi zamanı dövlət müəssisəsinin start (satış) qiymətinin və dövlət müəssisəsi əsasında yaradılan səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalının müəyyənləşdirilməsi məsələləri “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” qanuna, “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı”na və həmin Proqrama uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 6 iyun tarixli 586 nömrəli fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə”yə və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yanvar tarixli 23 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyekt-



lərinin) ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar” əsasında tənzimlənilir. Qeyd etmək yerinə düşər ki, özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin real dəyərini müəyyənləşdirmək məqsədi ilə son illərdə özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi ilə bağlı qanunvericilik aktlarında təkmilləşdirmələr aparılmış, tətbiq edilən əmsalların dairəsi genişləndirilmiş və əmsalların mislinə yenidən baxılmışdır. Həmin sənədlərdə xüsusi qeyd olunmuşdur ki, əmlakın müvafiq qaydada müəyyənləşdirilmiş qiymətinin onun real bazar dəyərinə uyğunluğu təmin edilməlidir.

Əmlak növləri içərisində daşınmaz əmlak, xüsusilə də torpaq sahələri öz spesifikliyi ilə başqa əmlak növlərindən fərqlənir. Torpaq elə bir sərvətdir ki, onun yaradılmasının nə başlanğıcı, nə də sonu insan əməyi tələb etməmişdir. Bu baxımdan torpağın qiymətinin müəyyən olunması digər əmlak növlərindən əsaslı surətdə fərqlənir. Qeyd etmək lazımdır ki, müxtəlif qanunvericilik aktları ilə özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin yerləşdiyi torpaq sahələri, fərdi mənzil tikintisi məqsədi ilə vətəndaşlara satılan torpaq sahələri müxtəlif metod və qaydalarla qiymətləndirilmişdir. Torpağın normativ qiymətləri müəyyən edilərkən onun xalqın ümumi sərvəti olması amili nəzərə alınmalı və bütün vətən-daşların torpaqdan istifadə imkanlarının reallaşdırılması təmin edilməlidir. “Torpaq islahatı haqqında”, Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, “Torpaq bazarı haqqında” və digər qanunlarda torpağın normativ qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı müddəalar öz əksini tapmış və onların bazar məzənnəsinə uyğunluğunun gözlənilməsi təsbit edilmişdir. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli, 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsi və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə” (həmin Əsasnaməyə müxtəlif vaxtlarda əlavələr və dəyişikliklər edilmişdir) və 1998-ci il 23 iyul tarixli, 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respubli-

kasında torpaqların normativ qiymətinin müəyyən edilməsi ba-rədə Əsasnamə”yə uyğun olaraq müvafiq zonalar üzrə müəyyən edilmiş əmsallardan istifadə edilməklə torpağın normativ qiyməti müəyyən edilmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı müddəalara mülki, vergi, bank, sığorta və s. qanunvericiliyin məqsədləri üçün də istinad olunmuşdur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı və onun müstəqil hüquqi bazasının formalaşmasında “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun böyük rolu vardır. 1998-ci ildə qəbul edilmiş həmin qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinə intellektuallıq və peşəkarlıq tələb edən fəaliyyət növü kimi baxılmış, onun müstəqil qanunvericilik bazasının formalaşması, digər fəaliyyət növləri ilə qarşılıqlı əlaqəsinin müəyyən edilməsi istiqamətində ciddi hüquqi əsas yaranmışdır. Qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri, qiymətləndirici və sifarişçinin hüquq və vəzifələri, qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatlara dair tələblər, qiymətləndirmə fəaliyyətinin xitamına dair müddəalar öz əksini tapmışdır. Bununla belə deməliyik ki, qanunun əmlak bazarının tələblərinə cavab verməyən müddəaları da yox deyildir. Daha doğrusu kimin qiymətləndirməsi və necə qiymətləndirməsi məsələlərinin çox ciddi tənziplənməsinə ehti-yac vardır. Qanunda qiymətləndiriciyə dair tələblər və qiymət-ləndirici olmağın qaydaları, habelə əmlakın qiymətləndirilməsi-nin mexanizmi aydın şəkildə müəyyənləşdirilməmişdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkə Prezidentinin “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2 sentyabr 2002-ci il tarixli fərmanı ilə qiymətləndirmə fəaliyyətinin xüsusi razılıq (lisenziya) tələb olunan fəaliyyət növlərinin siyahısına daxil edilməməsi qiymət-ləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin sertifikatlaşdırılmasının zəruriliyini daha da aktuallaşdırmışdır. Çünki əmlakın

qiymətinin müəyyən edilməsi barədə qiymətləndiricinin əldə etdiyi nəticələr, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunda göstəriləndiyi kimi, çox ciddi əhəmiyyət kəsb edir. Çünki həmin nəticələr mühasibat və statistika uçotu sənədlərində və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün əsasdır və yalnız məhkəmə qaydasında ləğv edilə bilərlər. Belə olduğu halda, sifarişçilərə yüksək keyfiyyətli qiymətləndirmə xidməti göstərilməsini təmin etmək üçün mütləq qiymətləndiricinin peşəkarlığı, məsuliyyəti və qiymətləndirmənin aparılmasının şərtləri ilə bağlı məsələlər qanunvericilik yolu ilə öz həllini tapmalıdır. Digər bir məsələ isə həmin qanunun tətbiqi ilə əlaqədar bir sıra hüquqi sənədlərin qəbul edilməməsi ilə bağlıdır. Belə ki, qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət növləri müəyyənləşdirilməmiş, qiymətləndiricinin hesabatlarının hazırlanması formaları təsdiq edilməmişdir.

Bütün bu problemlərin aradan qaldırılması respublikamızda əmlak bazarının daha vüsətlə inkişafına, əhalinin qiymətləndiriciyə və onun xidmətlərinə etimadının və inamının artmasına xidmət etmiş olar.

Göründüyü kimi əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı məsələlər iqtisadiyyatın ayrı-ayrı sahələrinə dair qanunvericilik aktlarında tənzimlənmişdir. Həmin qanunvericilik aktlarını qiymətləndirmə fəaliyyətinə bilavasitə aidiyyətinə görə əsasən iki qrupa ayırmaq olar. Bunlardan birincisi, müxtəlif iqtisadi fəaliyyət sahələrinin məqsədləri üçün qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan tələbatın təmin edilməsinə yönəldilmiş hüquqi aktlardır. Bu sənədlərə “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında”, “Sığorta haqqında”, “Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi”, “Dövlət satınalmaları haqqında” və s. qanunları misal göstərmək olar.

İkinci qrupa isə, bilavasitə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı normativ hüquqi aktlar (“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu və həmin qanunun tətbiqi ilə

əlaqədar qəbul edilmiş digər qanunvericilik aktları) daxildir. Belə ki, ikinci qrup hüquqi sənədlərdə qiymətləndirmə fəaliy-yətinə xüsusi və peşəkarlıq tələb edən fəaliyyət növü kimi yana-şılmış, onların vasitəsi ilə qiymətləndiricinin statusu, qiymət-ləndiricinin və sifarişçinin hüquq və vəzifələri, qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatların tərtib olunması və onun əhəmiyyəti, məcburi qiymətləndirmə halları və s. məsələlər hüquqi cəhətdən tənzimlənmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin sistemində müxtəlif səviyyəli dövlət orqanlarında qəbul edilmiş normativ hüquqi aktlar – Azərbaycan Respublikasının qanunları, Respublika Prezidentinin fərmanları, Nazirlər Kabinetinin qərar və sərəncamları, mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının qərarları, Milli Bankın normativ xarakterli aktları və s. daxildir.

Qeyd olunanlardan göründüyü kimi, əmlakın qiymətləndirilməsi bazar iqtisadiyyatının tələbi olmaqla, əmlak bazarının çox zəruri ünsürüdür. Bu fəaliyyətin inkişaf etdirilməsi respublikamızda bazar iqtisadiyyatının formalaşması və mükəmməlliyi deməkdir. Lakin bir həqiqət də vardır ki, nəinki geniş ictimaiyyət, hətta ayrı-ayrı dövlət qurumlarının nümayəndələri, iqtisadçılar bu fəaliyyətin mahiyyəti və əhəmiyyəti barədə dərin biliklərə malik deyillər. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrindən istifadə edən iş adamları, sahibkarlar, bəzən isə dövlət orqanları da bu sahənin mütəxəssislərinə, peşəkar ekspertlərinə deyil, tamamilə təsadüfi, qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair bilik və təhsili olmayan şəxslərə müraciət edirlər ki, bu da qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinin keyfiyyətsizliyinə səbəb olur, qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyətinə xələl gətirir və peşəkar qiymətləndiriciləri nüfuzdan salır. Belə neqativ halların qarşısının alınmasının mühüm şərtlərindən biri də bu sahədə təbliğat və maarifləndirmə işlərinin gücləndirilməsidir.

Hörmətli oxucular!

Sizə təqdim olunan toplunun hazırlanması da həmin istək və arzulardan irəli gəlmişdir. Ümid edirik ki, toplu qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin (qiymətləndiricilərin) və eyni zamanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin istehlakçılarının (sifarişçilərin) qüvvədə olan qanunvericilik aktları barədə daha geniş və sistemli məlumat əldə etməsi məqsədinə xidmət edəcəkdir. Çünki bu sahədə qanunvericilik aktları müxtəlif vaxtlarda və müxtəlif dövlət orqanlarında qəbul edilmişdir. Zaman keçdikcə həmin sənədlərə müvafiq qanunvericilik aktları ilə bir sıra əlavələr və dəyişikliklərin edildiyini nəzərə alsaq, onda bu işin zəruriliyini bir daha təsdiqləmiş olarıq.

Topluda normativ hüquqi aktlar onların hüquqi qüvvəsi nəzərə alınmaqla qruplaşdırılmışdır. Birinci bölmədə Azərbaycan Respublikasının qanunları, ikinci bölmədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərman və sərəncamları, üçüncü bölmədə Nazirlər Kabinetinin qərarları, dördüncü bölmədə isə mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının və Milli Bankın normativ xarakterli aktları verilmişdir.

Əlbəttə bu bölgü şərti xarakter daşıyır. Qeyd olunan hüquqi aktlar qiymətləndirmə fəaliyyətinin vahid hüquqi bazasını təşkil etməklə yanaşı, həm də onlardan istifadə imkanlarının açıqlanması məqsədinə xidmət etmişdir. Toplu hazırlanarkən hər bir qanunvericilik aktı (dəyişikliklər və əlavələr nəzərə alınmaqla) qüvvədə olan redaksiyada verilmişdir.

Bunlarla yanaşı müstəqilliyə görə çox gənc olan Azərbaycan Respublikasında qanunvericiliklə bağlı olan hər hansı sənədin son dərəcə bitkin olmasına təminat vermək düzgün olmazdı. Bu qanunvericiliyin təbiəti ilə bağlı bir sıra obyektiv və subyektiv səbəblərlə bağlıdır. Hər şeydən əvvəl, yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi yaşadığımız yeni sistemdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin meydana çıxmasının tarixi olduqca yenidir. Həm də qanunvericiliyin özünün dialektikası daimi təkmilləşmənin aparılmasını tələb edir.

Əvvəla, inkişafda olan bir sıra yeniləşmələr qanunvericilikdə də öz əksini tapmalıdır. İkincisi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin nor-mativ hüquqi bazasının özünü hələ mükəmməl saymaq mümkün deyildir. Belə ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinin xüsusi razılıq (li-senziya) tələb olunan fəaliyyət növlərinə aid edilməməsi, bu sahədə qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsinə ehtiyacı daha da artırır. Üçüncüsü, qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı qanunvericiliyin icra mexanizmi tam formalaşmamış və qiymətləndirmə fəaliyyətinin mühüm aləti olan milli standartlar işlənilib hazırlansa da hələlik tam istifadəyə verilməmişdir. Bütün bunlara baxmayaraq, hesab edirik ki, toplu qiymətləndiricilər, qiymətləndirmə xidmətindən istifadə edənlər, iş adamları, sahibkarlar, əlaqədar dövlət qurumlarının nümayəndələri, bu sahə ilə maraqlanan alim və mütəxəssislər, habelə tələbə və aspirantlar üçün də faydalı olacaqdır.

***Xanhüseyn Kazımlı***  
*Azərbaycan Respublikası*  
*Milli Məclisinin deputatı,*  
*iqtisad elmləri doktoru, professor*

# QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(25 iyun 1998-ci il, № 510-IQ)

Bu Qanun Azərbaycan Respublikasında əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətinin (bundan sonra qiymətləndirmə fəaliyyəti) ümumi prinsiplərini müəyyən edir, habelə bununla bağlı yaranan təşkilati, iqtisadi və hüquqi münasibətləri tənzimləyir.

## **Maddə 1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilik**

Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilik bu Qanundan, digər qanunvericilik aktlarından, habelə Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən ibarətdir.

## **Maddə 2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri**

Fəaliyyətləri bu Qanunla tənzimlənən hüquqi və fiziki şəxslər (qiymətləndiricilər) və onların xidmətlərinin istehlakçıları (sifarişçilər) qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləridir.

## **Maddə 3. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri**

Qiymətləndirilməsi mülki qanunvericiliklə nəzərdə tutulan və ya sifarişçi tərəfindən zəruri hesab edilən hər cür əmlak, qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektidir.

## **Maddə 4. Mülkiyyətçilərin öz əmlakını qiymətləndirmək hüquqları**

Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxslərinin öz əmlakını qiymətləndirmək hüququ vardır.

Qiymətləndirmənin nəticələri mühasibat və statistika uçotu və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün istifadə oluna bilər.

## **Maddə 5. Məcburi qiymətləndirmə halları**

Aşağıdakı hallarda əmlakın məcburi qaydada qiymətləndirilməsi aparılır:

- dövlət əmlakının dəyəri özəlləşdirmə və ya etimadlı idarə-etməyə verilmə məqsədilə müəyyən edildikdə;

- dövlət və bələdiyyə əmlakı girov məqsədləri üçün istifadə olunduqda;

- dövlət və bələdiyyə əmlakı satıldıqda və ya borc öhdəlikləri ilə bağlı olaraq başqasına verildikdə;

***- mülkiyyətçilərin əmlakı Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş hallarda və şərtlərlə dövlət ehtiyacları üçün alındıqda;***

- dövlət mülkiyyətində olan əsas fondlar yenidən qiymətləndirildikdə;

- icbari sığorta növləri üzrə sığorta hadisəsinin baş verməsi nəticəsində sığortalanmış dövlət və bələdiyyə əmlakına dəyən zərər müəyyən edildikdə;

- məhkəmə hökmünün və ya qərarının təmin edilməsi məqsədi ilə əmlakın qiymətləndirilməsinə zərurət olduqda; (bu halda qiymətləndirmə əmlakın mülkiyyətçisi olan şəxslərin sifarişi ilə qiymətləndirici tərəfindən və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən aparılır.)

- etimadlı idarəetmədə olan əmlaka sahiblik hüququ dəyişilərkən əmlakın dəyəri haqqında mübahisə yarandıqda;

- boşanan ər-arvadın birinin və ya hər ikisinin tələbi ilə əmlakın bölüşdürülməsi zamanı bu əmlakın dəyəri haqqında mübahisə yarandıqda;

- səhmdar cəmiyyətlərinin birləşdirilməsi və ya ayrılması zamanı onlara məxsus əmlakın dəyəri haqqında mübahisə yarandıqda;

- vərəsəlik məsələləri ilə bağlı mübahisələrin həlli zamanı.

### **Maddə 6. Qiymətləndirmə üçün əsas**

Qiymətləndirici tərəfindən obyektin qiymətləndirilməsi üçün əsas sifarişçi ilə bağladığı müqavilədir.

Mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda obyektin qiymətləndirilməsi məhkəmənin ekspertiza haqqında, o cümlədən



təkrar ekspertiza haqqında qərarı əsasında da aparıla bilər. Belə hallarda məhkəmə qiymətləndirici seçməkdə tam müstəqildir.

### **Maddə 7. Qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabat**

Qiymətləndirmə nəticələri haqqında hesabatların tərtib olunma qaydalarını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyənləşdirir. Qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatda əmlakın bazar və ya digər dəyərlərinin yekun göstəricisi məhkəmə qaydasında ləğv edilmədikdə, həqiqi sayılır.

Qiymətləndirmə obyektinin qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilmiş bazar və ya digər dəyəri haqqında hesabat məhkəmə tərəfindən müvafiq mübahisələrə baxıldığı bütün hallarda nəzərə alınır.

### **Maddə 8. Qiymətləndiricinin hesabatında obyektin qiymətləndirilməsi haqqında məlumatın barəsində mübahisələr**

Qiymətləndirici hesabatında qiymətləndirilən obyektin bazar və digər dəyərinin həqiqiliyi ilə əlaqədar mübahisələrə məhkəmə tərəfindən baxılır.

Bu halda mübahisəni baxılmaq üçün qəbul etmiş məhkəmənin mövcud prosessual qanunvericiliyin və bu Qanunun müddəalarını nəzərə alaraq qiymətləndirilən obyektin yenidən ekspert qiymətləndirilməsini təyin etmək hüququ vardır.

### **Maddə 9. Qiymətləndiricinin hüquqları**

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada hüquqi və fiziki şəxslər qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul ola bilərlər.

Qiymətləndiricinin hüquqları aşağıdakılardır:

- qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında mövcud qanunvericilik çərçivəsində qiymətləndirmənin forma və metodlarını müstəqil seçmək;
- qiymətləndirmə keçirildiyi hallarda sifarişçidən zəruri olan sənədləri tələb etmək, əlavə məlumat və izahatlar almaq;

- dövlət və kommertiya sirləri istisna olunmaqla, qiymətləndirməni həyata keçirmək üçün zəruri hesab etdiyi hər cür məlumatı yazılı və ya şifahi formada üçüncü şəxslərdən almaq;

- zəruri hallarda qiymətləndirmədə iştirak etmək üçün müqavilə əsasında mütəxəssisləri cəlb etmək;

- sifarişçi müqavilə şərtlərini pozduqda, qiymətləndirmə obyektini barəsində lazımi məlumat vermədikdə, habelə qiymətləndiriciyə müvafiq iş və təhlükəsizlik şəraiti yaratmadıqda, qiymətləndirməni həyata keçirməkdən imtina etmək.

### **Maddə 10. Qiymətləndiricinin vəzifələri**

Qiymətləndiricinin vəzifələri aşağıdakılardır:

- qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirərkən Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə haqqında qanunvericiliyinə riayət etmək;

- qiymətləndirməni həyata keçirərkən sifarişçi və ya üçüncü şəxslərdən alınmış sənədlərin saxlanılmasını təmin etmək;

- obyektin qiymətləndirilməsinə mane olan səbəblər barədə dərhal sifarişçini xəbərdar etmək;

- sifarişçinin xahişi ilə Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə haqqında qanunvericilik və onun əsasında qəbul edilmiş normativ hüquqi aktlar, müvafiq peşə birliklərinin nizamnaməsi barədə ona məlumat vermək;

- sifarişçinin tələbi ilə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq üçün zəruri təhsil alınmasını təsdiqləyən sənədləri təqdim etmək;

- qiymətləndirmə prosesində sifarişçidən alınmış məxfi məlumatı açıqlamamaq;

- məhkəmənin tələbi ilə özünün hesabatından müvafiq informasiya və məlumatları təqdim etmək;

- sifarişçinin məlumat verməkdən imtina etməsi qiymətləndirməyə əsaslı təsir göstərərsə, bunu hesabatında əks etdirmək;

- qiymətləndirmənin obyektivliyinə mane olan hallar meydana çıxdıqda, qiymətləndirmədə iştirakının qeyri-mümkünlüyü haqqında sifarişçiyə məlumat vermək

### **Maddə 11. Qiymətləndiricinin müstəqilliyi**

Sifarişçinin və digər maraqlı şəxslərin qiymətləndiricinin fəaliyyətinə müdaxilə etməsinə yol verilmir.

### **Maddə 12. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə məhdudiyyətlər**

Qiymətləndirici qiymətləndirmə obyektində əmlak mənafeyi olan fiziki şəxs və ya hüquqi şəxsin təsisçisi, mülkiyyətçisi, səhmdarı və ya vəzifəli şəxsi olduqda, eləcə də göstərilən şəxslərin yaxın sifarişçinin yaxın qohumu olduqda həmin obyektin qiymətləndirilməsini apara bilməz.

Qiymətləndiricinin qiymətləndirmə obyektinə dair müqavilədən kənar öhdəlikləri və qiymətləndirmənin nəticələrinə görə maddi marağı olduqda onun qiymətləndirməni aparmasına icazə verilmir.

### **Maddə 13. Qiymətləndirmə ilə bağlı xərclər**

Göstərilən xidmətlərə görə qiymətləndiriciyə ödənilən haqq qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyərindən asılı olmamalıdır.

Qiymətləndirmə keçirilməsi ilə bağlı xərclər, o cümlədən ekspertin əməyi qanunvericiliyə uyğun olaraq qarşılıqlı razılışma əsasında ödənilməlidir.

### **Maddə 14. Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət**

Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən həyata keçirilir.

### **Maddə 15. Qiymətləndirmə standartları**

Qiymətləndirmə standartları, normaları və peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması qaydaları qanunvericiliyə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən hazırlanır və təsdiq edilir.

### **Maddə 16. Qiymətləndiricilərin birlikləri və onların vəzifələri**

Qiymətləndiricilər Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyinə əsasən peşə mənafehlərinin qorunması, beynəlxalq təcrübə mübadiləsi və peşəkarlıq səviyyəsinin yüksəldilməsi, digər məqsədlər üçün öz birliklərini yarada bilərlər.

### **Maddə 17. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə xitam verilməsi**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə aşağıdakı hallarda xitam verilir:

- Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə görə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi şəxsin dövlət qeydiyyatından keçdiyi zaman saxtakarlıq faktı sübuta yetirildikdə;

- *Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi şəxs Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada ləğv edildikdə;*

- hüquqi və fiziki şəxs tərəfindən həyata keçirilən qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə əlaqədar sənədlərdə məhkəmə tərəfindən saxtakarlıq aşkar edildikdə;

- qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirmək üçün qanunvericiliklə ona verilən səlahiyyətləri aşdıqda;

- məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı ilə.

### **Maddə 18. Qiymətləndiricinin və sifarişçinin məsuliyyəti**

Qiymətləndirici və sifarişçi bu Qanunun və qiymətləndirmə haqqında müqavilədə göstərilən şərtlərin pozulmasına görə qanunvericilikdə nəzərdə tutulan qaydada məsuliyyət daşıyır.

# **TƏNZİMLƏNƏN QİYMƏTLƏR HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

*(30 may 2003-cü il, № 462 - II Q)*

Bu Qanun qiymətlərin və tariflərin (bundan sonra – qiymətlər) tənzimlənməsi sahəsində dövlət siyasətinin və bu sahədə yaranan münasibətlərin hüquqi və iqtisadi əsaslarını müəyyən edir.

## **Maddə 1. Tənzimlənən qiymətlər haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi**

Tənzimlənən qiymətlər haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasından, bu Qanundan, "Təbii inhisarlar haqqında", "Antiinhisar fəaliyyəti haqqında", "Haqsız rəqabət haqqında", "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının qanunlarından, digər normativ hüquqi aktlardan, habelə Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələrdən ibarətdir.

## **Maddə 2. Əsas anlayışlar**

2.1. Bu Qanunda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

2.1.1. Qiymət – məhsulun (malın, işin, xidmətin) pulla ifadə olunan dəyəridir;

2.1.2. Qiymətlərin dövlət tənzimlənməsi – qiymətlərin əmələ gəlməsi və tətbiqi prosesinə qanunvericilik, inzibati və maliyyə-büdcə tədbirləri vasitəsilə təsir etməklə qiymətlərin müəyyən edilməsidir;

2.1.3. Qiymətin əmələ gəlməsi – müvafiq normativ hüquqi sənədlər, tələb-təklif və qiymətə təsir göstərə bilən amillər əsa-sında qiymətlərin formalaşmasıdır;

2.1.4. Tənzimlənən qiymət – səviyyəsi müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilən qiymətdir;

2.1.5. Bazar qiyməti – tələb və təklif əsasında tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə müəyyən olunan qiymətdir.

2.1.6. Tənzimləyici orqan – qiymətlərin dövlət tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanı.

2.2. Bu Qanunda istifadə edilən mülki, iqtisadi və digər qanunvericilik sahələrinə aid anlayışlar müvafiq qanunvericilik aktlarında istifadə edilən mənalarda tətbiq olunurlar.

### **Maddə 3. Tənzimlənən qiymətlərin tətbiqi dairəsi**

3.1. Tənzimlənən qiymətlər təbii inhisar, dövlət inhisarı və inhisarçı subyektlərin məhsullarına (mallarına, işlərinə, xidmətlərinə), habelə Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik aktları ilə qiymətləri dövlət tənzimlənməsinə aid edilmiş digər məhsullara (mallara, işlərə, xidmətlərə) tətbiq edilir.

3.2. Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericilik aktları ilə qiymətləri dövlət tənzimlənməsinə aid edilmiş təbii inhisar, dövlət inhisarı və inhisarçı subyektlərin məhsullarının (malların, işlərin, xidmətlərin) siyahısını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı təsdiq edir.

3.3. Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq Azərbaycan Respublikasının ərazisində fəaliyyət göstərən bütün hüquqi şəxslər və hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxslər qanunvericiliklə qiymətləri dövlət tənzimlənməsində olan məhsullara (mallara, işlərə, xidmətlərə) müvafiq tənzimlənən qiymətləri tətbiq edirlər.

3.4. Bu Qanunun müddəaları qiymətləri tənzimlənməyən məhsullara (mallara, işlərə, xidmətlərə) şamil edilmir.

### **Maddə 4. Qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas prinsipləri**

4.0. Qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas prinsipləri aşağıdakılardır:

4.0.1. tənzimlənmənin bazar münasibətləri və iqtisadiyyatın dinamik inkişafının təmin edilməsi baxımından həyata keçirilməsi;

4.0.2. iqtisadiyyatın prioritet sahələrinin intensiv inkişafına investisiya qoyuluşunun stimullaşdırılması;

4.0.3. inhisarçılıq hallarının məhdudlaşdırılması və qarşısının alınması, istehlakçıların və istehsalçıların maraqlarının uzlaşdırılması;

4.0.4. təbii inhisar subyektlərinin qiymətlərinin tənzimlənməsində ölkənin sosial iqtisadi inkişafına səmərəli təsirinin təmin olunması;

4.0.5. dövlətin iqtisadi maraqlarına uyğun ölkənin təbii sərvətlərindən istifadənin səmərəliliyinin təmin olunması;

4.0.6. məhsulun (malın, işin, xidmətin) daxili və dünya bazar qiymətlərinin nəzərə alınması;

4.0.7. qiymətin əmələ gəlməsində iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış xərclərin ödənilməsi;

4.0.8. inflyasiyanın qarşısının alınması, yarana bilən iqtisadi və sosial böhranlara yol verilməməsi;

4.0.9. qiymətləri tənzimlənen məhsulları (malları, işləri, xidmətləri) istehsal edən təsərrüfat subyektlərinin texniki və texnoloji inkişafı üçün əlverişli iqtisadi şəraitin yaradılması;

4.0.10. qiymət amilinin istiqamətləndirici, həvəsləndirici və məhdudlaşdırıcı təsirindən istifadə edilməsi.

## **Maddə 5. Qiymətlərin tənzimlənməsi sahəsində dövlətin vəzifələri**

5.0. Qiymətlərin tənzimlənməsi sahəsində dövlətin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

5.0.1. qiymətlərin tənzimlənməsi sahəsində dövlətin siyasətini müəyyən etmək və onun həyata keçirilməsini təşkil etmək;

5.0.2. qiymətlərin tənzimlənməsi, tətbiqi və onlara nəzarət edilməsinə dair qanunvericilik aktlarını qəbul etmək;

5.0.3. tənzimlənen qiymətlərin təsdiqi, tətbiqi, dəyişdirilməsi, tənzimlənməsinin dayandırılması və qiymətin əmələ gəlməsi qaydalarını müəyyən etmək;

5.0.4. yerli istehsalın intensiv inkişafına əlverişli şərait yaratmaq və daxili bazarın qorunmasını təmin etmək;

5.0.5. yüksək mənfəət əldə etmək məqsədilə qiymətlərin səviyyəsinin əsassız olaraq artırılmasının qarşısını almaq və dövlətin iqtisadi maraqlarını təmin etmək;

5.0.6. dövlət ehtiyaclarını ödəmək üçün büdcə vəsaitinin məqsədyönlü və səmərəli istifadə olunmasını təmin etmək;

5.0.7. qiymətlərin tənzimlənməsi ilə əlaqədar tənzimləyici orqan ilə qiymətin əmələ gəlməsi subyekti arasında meydana çıxan məsələlərə baxmaq və qərar qəbul etmək.

### **Maddə 6. Qiymətlərin tənzimlənməsi üsulları**

6.1. Qiymətlərin tənzimlənməsi aşağıdakı üsullardan istifadə etməklə həyata keçirilir:

6.1.1. qiymətləri təsdiq etməklə;

6.1.2. qiymətlərin səviyyəsini məhdudlaşdırmaqla;

6.1.3. qiymətdə rentabellik normasının səviyyəsini məhdudlaşdırmaqla;

6.1.4. vergi, gömrük tarifi və rüsumların dərəcələrini dəyişməklə;

6.1.5. imtiyazlı (güzəştli) kreditlər verməklə;

6.1.6. dövlət büdcəsindən subsidiya verməklə;

6.1.7. tənzimlənən qiymətlərin tətbiq edildiyi məhsulun (malın, işin, xidmətin) qiymətlərini müxtəlif istehlakçı qrupları üzrə fərqləndirməklə.

6.2. Qiymətlərin tənzimlənməsi üsulu müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən seçilir və tətbiq olunur.

### **Maddə 7. Qiymətlərin tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifələri və hüquqları**

7.1. Qiymətlərin tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifələri aşağıdakılardır:

7.1.1. qiymətlərin tənzimlənməsini həyata keçirmək;

7.1.2. qiymətlərin tənzimlənməsi sahəsində dövlət siyasətinin həyata keçirilməsini təmin etmək;

7.1.3. qiymətlərin əmələ gəlməsi və tənzimlənməsi sahəsində dövlət siyasətini müəyyənləşdirən normativ hüquqi aktlara dair təkliflər vermək;



7.1.4. qiymətlərin tənzimlənməsi və onlara nəzarət sahəsində icra hakimiyyəti və yerli özünüidarəetmə orqanlarının fəaliyyətini əlaqələndirmək və onlara metodiki köməklik göstərmək;

7.1.5. qiymətin əmələ gəlməsi və tətbiqi ilə bağlı meydana çıxan məsələlərə dair rəy vermək;

7.1.6. antiinhisar qanunvericiliyinə uyğun olaraq, zərurət yarandığı hallarda qiymətin əmələ gəlməsi subyektinin istehsal xərclərinin kənar amillər hesabına artırılmasının qarşısının alınmasını təmin etmək.

7.2. Qiymətlərin tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının hüquqları aşağıdakılardır:

7.2.1. qiymətlərin tənzimlənməsi sahəsində icrası məcburi olan qərarlar qəbul etmək;

7.2.2. müvafiq normativ hüquqi aktlarla müəyyənləşdirilmiş qiymətin əmələ gəlməsinin əsaslandırılması üzrə məlumatları təsərrüfat subyektdən, habelə əlaqədar icra hakimiyyəti orqanlarından tələb etmək;

7.2.3. zəruri hallarda ekspert və mütəxəssislər dəvət etmək;

7.2.4. məhsulun (malın, işin, xidmətin) istehsalına və satışına aid edilən xərclərin əsassız artırılmasının qarşısını almaq və onlara məhdudiyətlər tətbiq etmək;

7.2.5. tənzimlənən qiymətlərin əmələ gəlməsi və tətbiqi qaydalarına nəzarət etmək;

7.2.6. qanunvericiliklə müəyyən olunmuş tənzimlənən qiymətlərin tətbiqi qaydalarının pozulmasına görə müvafiq sanksiyalar tətbiq etmək.

**Maddə 8. Məhsullarının (mallarının, işlərinin, xidmətlərinin) qiymətləri tənzimlənən təsərrüfat subyektlərinin vəzifələri və hüquqları**

8.1. Məhsullarının (mallarının, işlərinin, xidmətlərinin) qiymətləri tənzimlənən təsərrüfat subyektlərinin vəzifələri aşağıdakılardır:

- 8.1.1. qiymətlərin tənzimlənməsinə dair qərarları yerinə yetirmək;
- 8.1.2. tənzimlənən qiymətlərin əmələ gəlməsi və tətbiqi qaydalarının, eləcə də qiymətin tərkib hissəsini təşkil edən xərclərin iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmasını təmin etmək;
- 8.1.3. qiymətlərin tənzimlənməsi ilə əlaqədar məlumatları müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarına təqdim etmək;
- 8.1.4. tənzimlənən qiymətlərin səviyyəsinin dəyişməsi barədə məlumatların kütləvi informasiya vasitələri ilə yayılmasını təmin etmək.

8.2. Məhsullarının (mallarının, işlərinin, xidmətlərinin) qiymətləri tənzimlənən təsərrüfat subyektlərinin hüquqları aşağıdakılardır:

- 8.2.1. qiymətlərin tənzimlənməsi prosesində iştirak etmək;
- 8.2.2. dövlətin qiymət siyasətinin təkmilləşdirilməsinə dair təkliflər vermək;
- 8.2.3. qiymətlərin tənzimlənməsinə dair qəbul edilmiş qərarlardan qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada şikayət etmək;
- 8.2.4. hər ilin sonunda tənzimlənən qiymətlər və onların səviyyəsinin dəyişməsi barədə analitik təhlili məlumatların toplu şəkildə nəşrini təmin etmək.

## **Maddə 9. Qanunun pozulmasına görə məsuliyyət**

9.1. Hüquqi şəxslər və onların rəhbərləri, hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıqla məşğul olan fiziki şəxslər müvafiq məhsullara (mallara, işlərə, xidmətlərə) tənzimlənən qiymətlərin düzgün tətbiq olunmasına və qiymətləri tənzimlənən məhsullara (mallara, işlərə, xidmətlərə) sərbəst qiymətlərin tətbiq edilməsinə görə məsuliyyət daşıyırlar.

9.2. Tənzimlənən qiymətlər haqqında qanunvericiliyin pozulması nəticəsində hüquqi şəxslərin və hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxslərin əldə etdikləri əlavə gəlir dövlət büdcəsinə köçürülür.

9.3. Hüquqi şəxslərin rəhbərləri hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxslər tənzimlənən qiymətlərin tətbiq edilməsinə görə məsuliyyət daşıyırlar.

mətlər haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

9.4. Qiymətlərin dövlət tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının vəzifəli şəxsləri bu Qanunun pozulmasına görə müvafiq qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

9.5. Bu Qanunun müddəalarına zidd olaraq müəyyən edilmiş qiymətlər, qiymətlərin dövlət tənzimlənməsini həyata keçirən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarı ilə ləğv edilir.

#### **Maddə 10. Mübahisələrə baxılma qaydası**

Qiymətlərin tənzimlənməsi ilə bağlı yaranan mübahisələrə qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada məhkəmədə baxılır.

# DÖVLƏT ƏMLAKININ ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİ HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(16 may 2000-ci il, № 878-IQ)

## **Maddə 1. Əsas anlayışlar**

1.0. Bu Qanunda istifadə edilən əsas anlayışlar aşağıdakılardır:

1.0.4. müəssisənin (obyektin) start qiyməti - qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qayda təbiiq edilməklə əmlakın hesablanmış və ilk hərraca çıxarılma qiymətidir;

1.0.5. dövlət özəlləşdirmə payı - dörd özəlləşdirmə çekindən ibarət, Azərbaycan Respublikasının 1997-ci il 1 yanvar tarixinə qeydiyyatda olan hər bir vətəndaşına dəyəri ödənilmədən paylanmış və çeklə özəlləşdirilən dövlət əmlakının orta hesabla 1/8000000 hissəsini ifadə edən adsız (təqdim edənə), nağd şəkildə buraxılan qiymətli kağızların məcmusudur;

## **Maddə 15. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında qərarın qəbul edilməsi**

15.4. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi barədə qərar qəbul edildikdən sonra qanunvericiliyə uyğun olaraq özəlləşdirmə komissiyası yaradılır.

15.5. Özəlləşdirmə komissiyası ən gec üç ay müddətində müəssisənin (obyektin) özəlləşdirilməsi planını işləyib hazırlamalıdır.

15.6. Özəlləşdirmə komissiyası öz işinə müstəqil ekspertləri və auditorları cəlb edə bilər.

15.7. Özəlləşdirmə planında özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) satışı qaydası və üsulu, satış müddəti, obyektin ilkin (start) qiyməti göstərilir. Özəlləşdirmə planı dövlət əmlakının satıcısı tərəfindən təsdiq edilir.

## **Maddə 24. Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi**

Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi müvafiq normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq həyata keçirilir. Özəlləşdirmə prosesində qiymətləndirmənin beynəlxalq praktikada qəbul olunmuş üsullarından da istifadə edilə bilər.

# MÜFLİSLƏŞMƏ VƏ İFLAS HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(13 iyun 1997-ci il, № 326-1Q)

(çıxarış)

## **Maddə 21. Əmlak inzibatçısının vəzifələri**

Əmlak inzibatçısı:

ç) köməyindən istifadə etməyi lazım bildiyi istənilən ekspertləri cəlb etməklə borclunun aktivlərini qiymətləndirməlidir;

d) bu Qanunun müvafiq müddəalarına əsasən fəaliyyət göstərərək borclunun əmlakının (əmlakın bir hissəsinin), o cümlədən bu Qanunun tələblərinə müvafiq surətdə təminatlı kreditora məxsus təminatın satışı zamanı kreditorların kommersiya mənafeələrini qorumaqla mümkün olan ən yaxşı satış qiymətinə nail olmalıdır;

e) borclu tərəfindən göndərilən sənədlərin (məktub, hesab-faktura və maliyyə sənədləri) məzmununda onun iflas prosesində olduğunu göstərən konkret məlumatın hər dəfə əks olunmasını, o cümlədən belə sənədlərdə borclunun adının yanında mötərizədə "iflas prosesində olan" ifadəsinin yazılmasını təmin etməlidir;

ə) bu Qanunun VII fəslinə əsasən borclu ilə kreditorlar arasında saziş bağlanmasının məqsədəuyğunluğunu qiymətləndirməli və bu cür sazişin kreditorların mənafeələrinə uyğun gəlibgəlmədiyini barədə kreditorlara və məhkəməyə məlumat verməlidir;

## **Maddə 25. Borclunun aktivlərinin açıq hərrac yolu ilə satılması**

1. Bu Qanunun V fəslində nəzərdə tutulmuş istisnalarla, əgər məhkəmə hər hansı konkret halda başqa sərəncam verməzsə, borclunun əmlakının bir hissəsini təşkil edən aktivlərin hamısı açıq hərrac yolu ilə satılır.

2. Əmlak inzibatçısı hərracı özü təşkil edə bilər və ya bunun üçün lazımı ixtisası olan üçüncü şəxsə müqavilə bağlaya bilər.

3. Borclunun mülkiyyətinə daxil edilmiş əmlakın başlanğıc qiymətini əmlak inzibatçısı bu Qanuna uyğun olaraq həmin əmlakın qiymətləndirilməsinə müvafiq surətdə müəyyənləşdirir. Əmlak kreditorları kommersiya mənafeələrinə daha uyğun qiyməti təklif etmiş alıcıya satılmalıdır.

4. Əmlak inzibatçısı ilə alıcı arasında başqa qayda haqqında əldə olunmuş razılıq istisna olmaqla, borcluya məxsus əmlakın hamısının və ya bir hissəsinin hər hansı alıcısı əmlakın satış qiymətini hərracın keçirildiyi tarixdən sonra 14 gündən gec olmayaraq ödəməlidir. Satış qiyməti alıcı tərəfindən həmin müddət ərzində ödənilmədikdə, əmlak inzibatçısının əmlakın həmin hissəsini hər hansı üçüncü şəxsə satmağa və öhdəliyini yerinə yetirməmiş alıcıdan aşağıdakılarla bağlı ziyanının əvəzini almağa ixtiyarı vardır:

a) yenidən təşkil edilən satışın dəyəri; və

b) hərracda təklif edilmiş qiymətlə sonrakı satış zamanı müəyyən edilmiş qiymət arasındakı fərq.

5. Borclunun əmlakının hamısı və ya hər hansı bir hissəsi hərracda satılmadıqda, əmlak inzibatçısı həmin əmlakı ən münasib olan yüksək qiymətlə hər hansı şəkildə sata bilər və hər bir belə satış zamanı əmlakın bütün tərkib hissələri əmlak inzibatçısının məhkəməyə təqdim etdiyi hesabatlarda müfəssəl göstərilməlidir.

6. Azərbaycan Respublikasının müvafiq icra hakimiyyəti orqanı dövlət müəssisələrinin aktivlərinin satışı üçün başqa qayda nəzərdə tuta bilər.

#### **Maddə 49. Təminatlı kreditorların səs vermə hüququ**

1. Təminatlı kreditor (kreditorlar) kreditorların yığıncağında o halda səs vermə hüququna malik olur ki, bu Qanunun 47-ci maddəsinin 9-cu bəndinə müvafiq surətdə öz təminat hüququndan

imtina etmiş olsun. Onun bu hərəkəti kreditorların ilkin yığıncağında elan olunmalıdır.

2. Qanunvericiliyə uyğun qiymətləndirilmiş təminat predmetinin dəyəri təminatlı kreditora (kreditorlara) çatacaq borc məbləğini tam ödəmədikdə təminatlı kreditor alınan fərq hüdudlarında kreditorların yığıncağında səs vermə hüququna malikdir.



# AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MÜLKİ MƏCƏLLƏSİ

*(Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu il tarixli Qanunu  
ilə təsdiq edilmişdir)*

*(çıxarış)*

## **Maddə 4. Mülki hüquq münasibətlərinin obyektləri**

Əmlak və ya qeyri-əmlak dəyəri olan, qanunvericiliklə mülki dövriyyədən çıxarılmamış maddi və ya qeyri-maddi nemətlər mülki hüquq münasibətlərinin obyektləri ola bilərlər.

## **Maddə 64. Təsərrüfat ortaqlıqları və cəmiyyətləri**

64.9. Təsərrüfat cəmiyyəti iştirakçısının mayasının pulla qiymətləndirilməsi cəmiyyətin təsisçiləri (iştirakçıları) arasında razılaşmaya əsasən yerinə yetirilir və müstəqil ekspert yoxlamasından (auditdən) keçirilməlidir.

## **Maddə 78. İştirakçının tam ortaqlıqdan çıxmasının nəticələri**

78.1. Tam ortaqlıqdan çıxmış iştirakçıya, əgər nizamnamədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, həmin iştirakçının şərikli kapitaldakı payına uyğun ortaqlıq əmlakı hissəsinin dəyəri ödənilir. Çıxan iştirakçı ilə qalan iştirakçılar arasında razılaşmaya əsasən əmlak dəyərinin ödənilməsi əmlakın naturada verilməsi ilə əvəz edilə bilər. Çıxan iştirakçıya ortaqlıq əmlakından çatası hissə və ya onun dəyəri, bu Məcəllənin 80-ci maddəsində nəzərdə tutulan hal istisna olmaqla, onun çıxdığı məqamda tərtib edilən balans üzrə müəyyənləşdirilir.

## **Maddə 80. İştirakçının tam ortaqlığın şərikli kapitalındakı payına tutmanın yönəldilməsi**

80.1. İştirakçının ortaqlıqda iştirakla bağlı olmayan borcları (şəxsi borcları) üzrə tutmanın iştirakçının tam ortaqlığın əmlakında-

kı payına yönəldilməsinə yalnız onun başqa əmlakının borcları ödəməyə kifayət etmədiyi halda yol verilir. Həmin iştirakçının kreditör­ləri tam ortaqlıqdan tutmanın borclunun şərikli kapitaldakı payına uyğun ortaqlıq əmlakı hissəsinə yönəldilməsi məqsədilə həmin hissəni ayırmağı tələb edə bilərlər. Ortaqlığın əmlakının ayrılmalı hissəsi və ya onun dəyəri kreditör­lərin ayırma tələbini irəli sür­dükləri məqamda tərtib edilmiş balans üzrə müəyyən­ləşdirilir.

### **Maddə 98. Səhmdar cəmiyyəti**

98.4. Səhmdar cəmiyyətinin iştirakçıları (səhmdarlar) onun öhdəlikləri üçün cavabdeh deyildirlər və cəmiyyətin fəaliyyəti ilə bağlı zərər üçün onlara mənsub səhmlərin dəyəri həddində risk daşıyırlar.

98.11. Səhmdar cəmiyyətinin yaradılması zamanı keçirilən təsis yığıncağı:

98.11.1. səhmdar cəmiyyətinin yaradılması zamanı yerləşdirilən səhmlərin ödənilməsinə yönəldilən pul, olmayan əmlakın dəyərini təsdiq edir;

98.11.2. səhmdar cəmiyyətinin yaradılması barədə qərarı qəbul edir və onun nizamnaməsini təsdiq edir;

98.11.3. bu Məcəllə və səhmdar cəmiyyətinin nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş səhmdar cəmiyyətinin idarəetmə, nəzarət və icra orqanlarını təşkil edir;

98.11.4. səhmdar cəmiyyətinin yaradılması və cəmiyyətin fəaliyyətinin başlanılması ilə əlaqədar bu Məcəllə, digər qanunvericilik aktlarına və təsisçilər arasında bağlanmış müqaviləyə zidd olmayan digər məsələləri həll edir.

98.12. Səhmdar cəmiyyətinin təsis yığıncağında cəmiyyətin təsis edilməsi, nizamnamənin təsdiq edilməsi, səhmdar cəmiyyətinin yaradılması zamanı yerləşdirilən səhmlərin ödənilməsinə yönəldilən pul, olmayan əmlakın dəyərinin təsdiq edilməsi, idarəetmə, nəzarət və icra orqanlarının formalaşdırılması barədə qərarlar

təsisçilər tərəfindən yekdilliklə, digər məsələlər üzrə isə sadə səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

98.13. Səhmdar cəmiyyətinin təsisi zamanı səhmlərin bura-xılışı və dövlət qeydiyyatı bu Məcəllə və ona uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada həyata keçirilir.

98.14. Səhmdar cəmiyyətinin yaradılması ilə bağlı və onun dövlət qeydiyyatına alınmasına qədər yaranmış öhdəliklərinə görə cəmiyyətin təsisçiləri birgə məsuliyyət daşıyırlar.

### **Maddə 101. Qapalı səhmdar cəmiyyətinin səhmlərinin başqasına keçməsi**

101.1. Qapalı səhmdar cəmiyyətinin səhmdarları həmin cəmiyyətin digər səhmdarlarının satdıqları səhmləri əldə etməkdə üstünlük hüququna malikdirlər. Əgər səhmdarlardan heç biri cəmiyyətin nizamnaməsində nəzərdə tutulan müddətdə lakin satış elan olunduğu tarixdən etibarən otuz gün ərzində özünün üstünlük hüququndan istifadə etməzsə, sonrakı otuz gün ərzində səhmdar cəmiyyəti həmin səhmləri onların mülkiyyətçisi ilə razılaşdırılmış qiymətə özü əldə edə bilər. Səhmdar cəmiyyəti səhmləri əldə etməkdən imtina etdikdə və ya onların qiymətinə dair razılığa gəlinmədikdə səhmlər üçüncü şəxsə özgəninkiləşdirilə bilər. Bu zaman səhmin satış qiyməti səhmdarlara və ya səhmdar cəmiyyətinə təklif edilən qiymətdən aşağı olmamalıdır. Əks halda səhmdar cəmiyyəti həmin əqdin etibarsız hesab edilməsini və səhmin həmin qiymətə cəmiyyətə satılmasını məhkəmə qaydasında tələb edə bilər.

### **Maddə 103. Səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı**

103.1. Səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı cəmiyyətin səhmdarlar tərəfindən əldə edilmiş səhmlərinin nominal dəyərindən təşkil olunur. Səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalına qoyuluşların formaları bu Məcəllə və təsisçilər arasında bağlanmış müqavilə ilə müəyyən edilir. Səhmdar cəmiyyətinin nizamnaməsinə qoyuluşlar pul vəsaitləri, tam ödənilmiş qiymətli ka-

ğızlar, digər əmlak, o cümlədən əmlak hüquqları və pul dəyəri olan digər hüquqlar ola bilər. Səhmdar cəmiyyətinin yaradılması zamanı pul olmayan əmlakın dəyəri təsis yığıncağının qərarı ilə, səhmdar cəmiyyəti yaradıldıqdan sonra isə – səhmdar cəmiyyətinin səhmdarlarının ümumi yığıncağının qərarı ilə müəyyən edilir.

103.2. Cəmiyyətin nizamnamə kapitalı cəmiyyətin kreditorlarının mənafeələrinə təminat verən əmlakının minimum miqdarını müəyyənləşdirir. O, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilmiş miqdardan az ola bilməz.

103.3. Səhmdar cəmiyyətinin təsisçiləri cəmiyyət qeydə alınadək nizamnamə kapitalını tamamilə ödəməyə borcludurlar. Səhmdar cəmiyyəti təsis edilərkən onun bütün səhmləri təsisçilər arasında bölünməlidir.

103.4. Səhmdarı cəmiyyətin səhmlərini ödəmək vəzifəsindən azad etməyə, o cümlədən cəmiyyətə qarşı tələblərin əvəzləşdirilməsi yolu ilə azad etməyə yol verilir.

103.5. Əgər ikinci və hər növbəti maliyyə ili başa çatarkən cəmiyyətin xalis aktivlərinin dəyəri nizamnamə kapitalından az olarsa, cəmiyyət öz nizamnamə kapitalının azalmasını elan etməyə və müəyyənləşdirilmiş qaydada qeydə aldırmağa borcludur. Əgər cəmiyyətin göstərilən aktivlərinin dəyəri nizamnamə kapitalının müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilmiş minimum miqdarından az olarsa, cəmiyyət ləğv edilməlidir.

103.6. Cəmiyyətin nizamnaməsində səhmlərin sayının, məcmu nominal dəyərinin və ya bir səhmdara mənsub səsələrin maksimum sayının məhdudlaşdırılması müəyyənləşdirilə bilər.

### **Maddə 109. Kooperativlər haqqında əsas müddəalar**

109.4. Kooperativ üzvünün əmlak pay haqqı nizamnamə ilə müəyyənləşdirilən qaydada və həcmdə üzvlər tərəfindən ödənilən daşınar və (və ya) daşınmaz əmlakdan, habelə pulla qiymətləndirilən əmlak hüquqlarından ibarət olan pay haqqıdır. Əmlak pay haqqı mütləq və əlavə ola bilər.

## **Maddə 110-1. Kooperativ üzvlərinin pay haqları və kooperativin pay fondu**

110-1.3. Kooperativin pay fondunun və mütləq payın həcmi, mütləq və əlavə payların ödənilmə qaydası, əmlakla (əmlak hüquqları ilə) ödənilən payların qiymətləndirilmə qaydası nizamnamə ilə müəyyənləşdirilir. Qiymətləndirməyə bu sahədə qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada məşğul olan şəxslər cəlb edilə bilər.

110-1.4. Əgər ikinci və sonrakı illərin sonunda kooperativin xalis aktivlərinin dəyəri pay fondunun dəyərindən az olarsa, kooperativ üzvlərinin ümumi yığınağı pay fondunun azaldığını elan etməyə və onu qanunvericiliklə müəyyənləşdirilmiş qaydada qeydə aldırmağa borcludur.

## **Maddə 157. Mülkiyyətin müdafiəsi**

157.9. Dövlət ehtiyacları tələb etdikdə dövlət tərəfindən mülkiyyət yalnız qanunla icazə verilmiş hallarda yolların və digər kommunikasiya xətlərinin çəkilməsi, sərhəd zolağının müəyyən edilməsi və ya müdafiə əhəmiyyətli obyektlərin tikilməsi məqsədi ilə müvafiq dövlət orqanı tərəfindən və yalnız bazar dəyəri miqdarında qabaqcadan əvəzi ödənilməklə özgəninkiləşdirilə bilər.

## **Maddə 208. Təsərrüfatsızcasına saxlanan mədəni sərvətlərin satın alınması**

208.1. Qanuna uyğun olaraq xüsusilə qiymətli və dövlət tərəfindən qorunan sərvətlər sırasına daxil edilmiş mədəni sərvətlərin mülkiyyətçisi həmin sərvətləri təsərrüfatsızcasına saxlayırsa, bu işə onların öz əhəmiyyətini itirəcəyi qorxusunu törədirsə, belə sərvətlər məhkəmənin qərarına əsasən dövlət tərəfindən satınalma yolu ilə mülkiyyətçidən alınə bilər.

208.2. Mədəni sərvətlər satın alınarkən onların dəyəri mülkiyyətçiyə tərəflərin razılaşması ilə, mübahisə olduqda işə məhkəmə tərəfindən müəyyənləşdirilmiş miqdarda ödənilir.

## **Maddə 209. Rekvizişiya**

209.1. Təbii fəlakətlər, texnoloji qəzalar, epidemiyalar baş verdikdə və fəvqəladə xarakter daşıyan digər hallarda müvafiq dövlət orqanlarının qərarı ilə mülkiyyətçidən əmlak qanunla müəyyənləşdirilmiş qaydada və şərtlərlə, dəyəri mülkiyyətçiyə ödənilməklə cəmiyyətin mənafeleəri üçün alınə bilər (rekvizisiya).

209.2. Əmlakı rekvizisiya edilmiş şəxs rekvizisiya üçün əsas götürülmüş halların təsiri qurtardıqda, əmlakından qalanın qaytarılmasını məhkəmə yolu ilə tələb edə bilər.

### **Maddə 210. Mülkiyyət hüququna qanun üzrə xitam veriləməsinin nəticələri**

Mülkiyyət hüququna xitam verən Azərbaycan Respublikası qanunu qəbul edildikdə bu qanunun qəbulu nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən zərərin əvəzi, o cümlədən əmlakın dəyəri dövlət tərkibindən ödənilir. Zərərin əvəzinin ödənilməsinə dair mübahisələri məhkəmə həll edir.

### **Maddə 211. Mülkiyyət hüququna xitam verildikdə əmlakın qiymətləndirilməsi**

Mülkiyyət hüququna xitam verildikdə əmlak onun bazar qiymətinə əsasən qiymətləndirilir.

### **Maddə 224. Ümumi mülkiyyətdəki paya tutmanın yönəldilməsi**

224.2. Əgər payın naturada ayrılması mümkün deyildirsə və ya paylı və ya birgə mülkiyyətin qalan iştirakçıları buna etiraz edərlərsə, kreditorun ixtiyarı var ki, borclunun öz payını bazar qiyməti ilə ümumi mülkiyyətin qalan iştirakçılarına satmasını və satışdan əldə edilmiş vəsaitin borcun ödənilməsinə yönəldilməsini tələb etsin. Ümumi mülkiyyətin qalan mülkiyyətçiləri borclunun payını almaqdan imtina etdikdə kreditorun ixtiyarı var ki, tutmanın borclunun ümumi mülkiyyət hüququndakı payına onun açıq hərracdan satılması yolu ilə yönəldilməsini məhkəmə qaydasında tələb etsin.

## **Maddə 228. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququ**

228.2. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququnun əmələ gəlməsi, həyata keçirilməsi şərtləri və xitamı mülkiyyətçi ilə bağlanan, notariat qaydasında təsdiqlənən yazılı razılaşma ilə müəyyənləşdirilir. Yaşayış binasının tərkib hissəsindən istifadə hüququna xitam verilməsi haqqında razılaşma olmadıqda bu hüquqa mülkiyyətçinin məhkəmə qaydasında tələbinə əsasən bazar qiyməti ilə müvafiq kompensasiya verməsi yolu ilə xitam verilə bilər.

## **Maddə 247. Dövlət ehtiyacları üçün satın alınan torpaq sahəsinin satınalma qiyməti**

247.1. Dövlət *ehtiyacları* üçün alınan torpaq sahəsinin satınalma qiyməti, satınalmanın müddətləri və digər şərtləri sahənin mülkiyyətçisi ilə razılaşmada müəyyənləşdirilir. Razılaşmaya dövlətin alınan sahə üçün satınalma qiymətini ödəmək öhdəliyi daxil edilir.

247.2. Satınalma qiyməti müəyyənləşdirilərkən həmin qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın bazar dəyəri, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən bütün zərər, o cümlədən, əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşdüyü zərər daxil edilir.

247.3. Mülkiyyətçi ilə razılaşmaya əsasən ona dövlət *ehtiyacları* üçün alınan sahənin əvəzinə dəyəri satınalma qiymətinə daxil edilməklə başqa torpaq sahəsi verilə bilər.

## **Maddə 283. Girov qoyulmuş əmlakın saxlanması və salamatlığı**

283.1. Girov qoyulmuş əşyanın kimdə olmasından asılı olaraq girov qoyan və ya girov saxlayan, əgər müqavilədə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa:

283.1.1. girov qoyulmuş əşyanı itirilmə və zədələnmə risklərindən onun tam dəyərində, əşyanın tam dəyəri girovla təmin edi-

lən tələbin ölçüsündən artıqdırsa, tələbin ölçüsündən az olmayan məbləğdə sığorta etdirməlidir;

283.1.2. girov qoyulmuş əşyanın salamatlığının təmin edilməsi, o cümlədən üçüncü şəxslərin qəsdlərindən və tələblərindən müdafiəsi üçün tədbirlər görməlidir;

283.1.3. girov qoyulmuş əşyanın itirilməsi və ya zədələnməsi təhlükəsi yarandıqda digər tərəfi dərhal xəbərdar etməlidir.

**Maddə 285. Girov qoyulmuş əşyanın məhv olmasının, itirilməsinin və ya zədələnməsinin nəticələri**

285.3. Girov saxlayan girov predmetinin ona verildiyi zaman hansı məbləğdə qiymətləndirildiyindən asılı olmayaraq girov predmetinin itirilməsinə görə onun həqiqi dəyəri məbləğində, zədələnməsinə görə isə dəyərinin azaldığı məbləğdə məsuliyyət daşıyır.

**Maddə 306. Dövriyyədəki malların girovu**

306.1. Dövriyyədəki malların girovu zamanı girov qoyulan mallar girov qoyanda saxlanılır və girov qoyana girov qoyulmuş əmlakın (əmtəə ehtiyatları, xammal, materiallar, yarımfabrikatlar, hazır məhsul və i.a.) tərkibini və natural formasını dəyişdirmək hüququ verilir, bu şərtlə ki, onların ümumi dəyəri girov müqaviləsində göstərilən dəyərindən aşağı düşməsin. Girov qoyulmuş dövriyyədəki malların dəyərinin azalmasına, əgər müqavilədə ayırıqda nəzərdə tutulmayıbsa, girovla təmin edilmiş öhdəliyin icra edilmiş hissəsinə mütənasib surətdə yol verilir.

**Maddə 319. Borclunun öhdəlikləri yerinə yetirməyi gecikdirməsinin nəticələri**

319.1. Əgər borclu icrasını təmin etmək üçün əşyanın ipotekaya verildiyi öhdəliklərin yerinə yetirilməsini gecikdirmişsə, ipoteka saxlayan ipoteka ilə yüklü edilmiş obyektə açıq hərracdan satmaq hüququna malikdir. Borclunun ipoteka ilə təmin olunmuş öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi və ya yerinə yetirilməsini gecikdirdiyi hallarda daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüququnun bilavasitə kreditora keçməsi barədə razılaşma etibarsızdır.



319.2. İpoteka ilə təmin edilən tələb icra edilmədikdə, ipoteka saxlayan və borclu ipoteka tələbi təmin edilən anda satışın açıq hərracdan fərqli olan başqa formaları barədə razılığa gələ bilərlər. Razılıqda həmçinin nəzərdə tutula bilər ki, ipoteka predmeti borclunun borclarının tam hesablanması şərtilə bazar qiymətinə satılsın və (və ya) satış zamanı ipoteka predmeti olmuş mənzili (yaşayış sahəsini) əldə edən şəxs qarşısında gələcəkdə borcluya və onun ailə üzvlərinə həmin mənzilin (yaşayış sahəsinin) kirayəçisi olmaq hüququ verən şərt qoyulsun.

319.3. İpoteka ilə yüklü edilmiş obyektin alıcısı satınalma qiymətini ödəməyə borcludur. İpoteka ilə yüklü edilmiş obyektin tutmaya yönəldilməsi xərcləri satınalma qiymətindən tutulur.

319.4. Açıq hərracdan satışa çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini ipoteka saxlayan və borclu, həmçinin ipoteka verən (borclu ipoteka verən olmadıqda) qarşılıqlı razılıq əsasında müəyyən edirlər. Bu sahədə razılıq əldə edilmədikdə onlar qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxsə müraciət edə bilərlər.

319.5. Əgər birinci hərracın keçirilməsi zamanı əşyanın ilkin satış qiymətinin yetmiş faizinə çatan təklif olmazsa, hərrac yenidən keçirilməlidir. Təkrar hərrac, təkrarən keçirilməsinə istinad edilərək birinci hərracın formasında elan edilməli və həmin qaydada keçirilməlidir. Təkrar hərrac zamanı ipoteka predmetinin ən aşağı satış qiyməti heç olmasa hərracın keçirilməsi xərclərinin və hüquqlarının qeydiyyat növbəliliyinə görə ipoteka predmetini açıq hərracdan satan ipoteka saxlayandan üstün olan digər ipoteka saxlayanların tələblərinin ödənilməsi üçün kifayət qədər olmalıdır. Bu baş verməzsə, hərrac keçirilmir. Hərrac üzrə xərclər mülkiyyətçinin üzərinə qoyulur.

319.6. Bu Məcəllənin 319.1-319.5-ci maddələrinə müvafiq olaraq ipoteka predmetinin satışından götürülmüş məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərini ödəməyə kifayət etmirsə, borclu çatışma-yan

məbləği ipoteka saxlayana ödəməlidir. Əgər satışdan götürülən və ya əldə edilən məbləğ ipoteka saxlayanın tələblərindən artıqdırsa, artıq məbləğ borcluya qaytarılmalıdır.

### **Maddə 398. Qiymət**

398.1. Müqavilənin icrası tərəflərin razılaşması ilə müəyyən edilmiş qiymət üzrə ödənilir. Qanunda nəzərdə tutulmuş hallarda müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilən və ya tənzimlənən qiymətlər (tariflər, normalar, dərəcələr və s.) tətbiq edilir.

398.2. Müqavilə bağlandıqdan sonra qiymətin dəyişdirilməsinə müqavilədə və ya bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş hallarda və qaydada yol verilir.

398.3. Əvəzli müqavilədə qiymət nəzərdə tutulmayıbsa və müqavilə şərtlərinə əsasən müəyyən edilmiş bilməzsə, müqavilənin icrası üçün pul müqayisəyə gələ bilən hallarda oxşar mallar, işlər və ya xidmətlər üçün adətən alınan qiymət üzrə ödənilməlidir.

### **Maddə 415. Hərracın təşkili və keçirilmə qaydası**

415.2. Qanunvericilikdə ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, təşkilatçı hərracın keçirilməsini onun keçirilməsinə ən gec otuz gün qalmış bildirməlidir. Bildirişdə hərracın vaxtı, yeri və forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, o cümlədən hərracda iştirakın rəsmiləşdirilməsi, hərracı udan şəxsin müəyyən edilmiş qiyməti haqqında və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər məlumatlar olmalıdır. Əgər hərracın predmeti müqavilə bağlamaq hüququdursa, qarşıdakı hərrac barəsində bildirişdə bunun üçün verilən müddət göstərilməlidir.

### **Maddə 597. Satılan əşyanın qiyməti**

597.1. Alıcı əşyanı alqı-satqı müqaviləsində nəzərdə tutulan qiymətlə və ya əgər müqavilədə qiymət nəzərdə tutulmayıbsa və müqavilənin şərtləri əsas götürülməklə müəyyən edilmiş bilməzsə, bu Məcəllənin 398.3-cü maddəsinə uyğun müəyyən edilmiş

qiymətlə ödəməyə, habelə müqaviləyə və ya adətən irəli sürülən tələblərə müvafiq surətdə ödəniş üçün zəruri olan hərəkətləri öz hesabına yerinə yetirməyə borcludur.

597.2. Qiymət əşyanın çəkisindən asılı olaraq müəyyənləşdirildikdə, əgər alqı-satqı müqaviləsində ayrı qayda nəzərdə tutulmayıbsa, xalis çəkiyə görə təyin edilir.

597.3. Alqı-satqı müqaviləsində əşyanın qiymətini şərtləndirən göstəricilərdən (maya dəyəri, məsrəflər və i.a.) asılı olaraq onun qiymətinin dəyişdirilməli olduğu nəzərdə tutulduqda, lakin qiymətin dəyişdirilməsi üsulu müəyyənləşdirilmədikdə, qiymət müqavilənin bağlandığı an və əşyanın təhvil verildiyi an üçün həmin göstəricilərin nisbəti əsas götürülməklə müəyyənləşdirilir. Satıcı əşyanı vermək vəzifəsinin icrasını gecikdirdikdə qiymət müqavilənin bağlandığı an və əşyanın verilməsinin müqavilədə nəzərdə tutulan anı üçün, müqavilədə həmin an nəzərdə tutulmadıqda isə bu Məcəllənin 427-ci maddəsinə uyğun müəyyənləşdirilmiş an üçün həmin göstəricilərin nisbəti əsas götürülməklə müəyyənləşdirilir.

### **Maddə 701. İcarəyə verilən əşyanın ləvazimatı**

701.1. İcarəlik əşya (icarə obyektı), o cümlədən torpaq sahəsi və ya müəssisə öz ləvazimatı ilə birlikdə icarəyə verilir. Əgər müqavilənin iştirakçıları bu Məcəllənin 701.2-ci maddəsinə uyğun qiymətləndirmə dəyəri üzrə ləvazimatın verilməsi şərtini qoymurlarsa, icarəyə verən bütün ləvazimatı olduğu şəkildə saxlamalıdır. İcarəyə verən icarəçinin cavabdeh olmadığı hər hansı hallar nəticəsində sıradan çıxan ləvazimat obyektlərini əvəz etməyə borcludur. Lakin icarəçi ləvazimata aid əşyaların və heyvanların adi sıradan çıxmasının yerini doldurmağa təsərrüfatın lazımınca aparılmasına uyğun gələn dərəcədə borcludur.

701.2. Əgər icarəyə götürülən ləvazimatın dəyəri icarənin əvəlində müqavilənin iştirakçıları və ya hər hansı üçüncü şəxs tərə-

findən qiymətləndirilsə və icarəçi icarəyə xitam verildikdən sonra bu ləvazimatı onun qiymətləndirmə dəyəri üzrə qaytarmaq öhdəliyini götürürsə, aşağıdakı qaydalar tətbiq edilir:

701.2.1. ləvazimatın təsadüfən məhv olması və təsadüfən pisləşməsi riski icarəçinin üzərinə düşür;

701.2.2. icarəçi ləvazimat obyektlərinə dair təsərrüfatın lazımlıca aparılması çərçivəsində sərəncam verə bilər;

701.2.3. icarəçi ləvazimatı təsərrüfatın lazımlıca aparılmasına uyğun gələn vəziyyətdə saxlamalı və uyğun gələn həcmdə daim əvəz etməlidir. Onun əldə etdiyi obyektlər ləvazimata birləşdirildikdən sonra icarəyə verənin mülkiyyəti olur;

701.2.4. icarəyə xitam verildikdən sonra icarəçi mövcud ləvazimatı icarəyə verənə qaytarmalıdır. İcarəyə verən icarəçinin əldə etdiyi və təsərrüfatın lazımlıca aparılması qaydalarına görə icarəyə götürülmüş obyekt üçün lüzumsuz və ya həddindən artıq qiymətli olan ləvazimat obyektlərini qəbul etməkdən imtina edə bilər; imtina edilmiş obyektlərə mülkiyyət hüququ imtina anında icarəçiyə keçir;

701.2.5. əgər qəbul edilmiş ləvazimatla qaytarılmalı ləvazimatın ümumi qiymətləndirmə dəyərləri arasında fərq varsa, o, pulla kompensasiya edilir. Qiymətləndirmə dəyərləri üçün icarəyə xitam verildiyi məqamda qüvvədə olan qiymətlər əsas götürülməlidir.

### **Maddə 703. İcarəyə verilmiş əşyanın ləvazimatına dair sərəncam hüququnda məhdudiyyətlər**

Hər hansı torpaq sahəsinin və ya müəssisənin icarəçisinin öhdəsinə ləvazimat obyektlərinə dair sərəncam verməmək və ya icarəyə verənin razılığı ilə sərəncam vermək və ya onları icarəyə verənə satmaq vəzifəsi qoyan müqavilə müddəalarının yalnız o halda qüvvəsi vardır ki, icarəyə verən icarəyə xitam verildikdən sonra həmin ləvazimatı qiymətləndirmə dəyəri üzrə əldə etməyi öhdəsinə götürsün.

### **Maddə 907. Əmlak sığortasının xüsusiyyətləri**

Əgər əmlak sığortalanıbsa və müqavilədə ayrı hal nəzərdə tutulmayıbsa, əmlakın dəyəri sığorta məbləği sayılır.

### **Maddə 908. Əldən çıxmış faydanın sığortası**

Əgər müqavilədə nəzərdə tutulubsa, sığorta, sığorta hadisəsinin baş verməsi nəticəsində əldən çıxmış faydaya da şamil edilir.

### **Maddə 910. Sığorta ödənişinin miqdarı**

Sığortaçı sığorta hadisəsinin baş verdiyi məqamda sığorta məbləğinin sığorta dəyərindən yüksək olduğu halda da, sığor-taliya dəymiş zərərin miqdarından artıq olan məbləği ödəməyə borclu deyildir.

### **Maddə 911. Qismən və ya natamam sığorta. İkiqat sığorta**

911.1. Əgər sığorta hadisəsinin baş verdiyi məqamda sığorta məbləği sığorta dəyərindən azdırsa (qismən və ya natamam sığorta), sığortaçı zərərin əvəzini sığorta məbləği ilə sığorta dəyərinin nisbətinə müvafiq surətdə ödəyir.

### **Maddə 1151. Miras əmlak**

1151.1. Mirasa (miras əmlaka) miras qoyanın öldüyü məqamədək malik olduğu əmlak hüquqlarının (miras aktivi) və vəzifələrin (miras passivi) toplusu daxildir.

1151.2. Mirasa ümumi mülkiyyətdən ölənə çatası pay, əmlakın naturada bölünməsi mümkün olmadıqda isə bu əmlakın də-yəri daxildir.

## AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MÜLKİ-PROSESSUAL MƏCƏLLƏSİ

(28 dekabr 1999-cu il tarixli, 780-Iq nömrəli Qanunla təsdiq edilmişdir)

(çıxarış)

### **Maddə 64. Mütəxəssis**

64.1. İşə baxılarkən məhkəməyə kömək etmək üçün zəruri texniki, digər bilik və düşüncəyə malik olan şəxs məhkəmədə mütəxəssis qismində çıxış edə bilər.

64.2. Mütəxəssis qismində məhkəməyə çağırılmış şəxs məhkəməyə gəlməyə, məhkəmənin və tərəflərin verdiyi suallara cavab verməyə, şifahi və yazılı məsləhətlər və izahatlar verməyə, zəruri hallarda məhkəməyə texniki kömək göstərməyə borcludur.

### **Maddə 112. İddiannın qiyməti**

112.1. İddiannın qiyməti aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

112.1.2. əmlakın tələb edilməsi haqqındakı iddialarda – tələb edilən əmlakın dəyəri ilə;

112.1.9. fiziki şəxslərə mülkiyyət hüququ üzrə məxsus olan tikintilərə mülkiyyət hüququ haqqındakı iddialarda – tikintilərin qiyməti ilə, lakin inventar qiymətindən az olmamaq şərti ilə, bu olmadıqda – sığorta müqaviləsi üzrə məbləğdən az olmamaq şərti ilə, hüquqi şəxslərə məxsus olan tikintilər üçün isə balans qiymətindən az olmamaq şərti ilə;

112.1.12. torpaq sahəsi tələbi barədəki iddialarda – torpağın müəyyən edilmiş qiyməti ilə, bu olmadıqda isə bazar qiyməti ilə.

### **Maddə 207. Mütəxəssisin məsləhəti**

207.1. Zəruri hallarda yazılı və ya maddi sübutları müayinə edərkən, səsyazmaları dinləyərkən, videoyazılara baxarkən, ekspertiza təyin edərkən, şahidləri dindirərkən, sübutların təmini üçün tədbirlər görərkən məhkəmə məsləhət, şərh və bilavasitə texniki

kömək göstərmək üçün (şəkil çəkmək, plan və sxem tərtib etmək, ekspertiza üçün nümunələr seçmək, əmlakı qiymətlən-dirmək və s.) işə mütəxəssis cəlb edə bilər.

# DÖVLƏT SATINALMALARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(27 dekabr 2001-ci il, № 245-II Q)

(çıxarış)

## **Maddə 2. Əsas anlayışlar**

Bu Qanunda istifadə olunan anlayışların mənası aşağıdakılardır:

**malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiyməti** - satınalan təşkilat tərəfindən tenderin elan olunmasından əvvəl mövcud normativ hüquqi sənədlərə uyğun olaraq malların (işlərin və xidmətlərin) müəyyənləşdirilən orta bazar qiyməti.

## **Maddə 27. Malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiyməti**

27.1. Satınalan təşkilat tender prosedurlarının başlanmasından əvvəl satın alacağı malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiymətini mövcud qanunvericiliyə əsasən müəyyənləşdirir.

27.2. Zəruri hallarda satınalan təşkilat satın alacağı malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiymətinin müəyyənləşdirilməsi üçün peşəkar qiymətləndiricilər cəlb edir.

27.3. Satın alınacaq malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiymətini satınalan təşkilat tender zərflərinin açıldığı gündə məxfi saxlayır və tender nəticələrinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə edir.

27.4. Hər hansı tender təklifinin qiyməti müvafiq malların (işlərin və xidmətlərin) ehtimal olunan qiymətindən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənirsə, satınalan təşkilat həmin təklifi rədd edə bilər. Həmin qərar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilməlidir.

*(Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2002-ci il 29 yanvar tarixli 668 nömrəli fərmanı ilə 27.4-cü maddədə nəzərdə tutulmuş "müvafiq icra hakimiyyəti orqanı"nın səlahiyyətlərini Azərbaycan*



*Respublikasının Satınalmalar üzrə Dövlət Agentliyi həyata keçirir.)*

# MƏHKƏMƏ QƏRARLARININ İCRASI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(27 dekabr 2001-ci il, № 243-II Q)

(çıxarış)

## **Maddə 40. İcraatda mütəxəssislərin iştirakı**

40.1. İcra hərəkətlərinin həyata keçirilməsi zamanı xüsusi biliklər tələb edən məsələləri izah etmək üçün məhkəmə icraçısı öz təşəbbüsünə və ya tərəflərin ərizəsinə əsasən mütəxəssis, zərurət olduqda isə bir neçə mütəxəssis dəvət edir və bu barədə məhkəmə icraçısı tərəfindən müvafiq qərar qəbul olunur.

40.2. Mütəxəssis məhkəmə icraçısının çağırışı üzrə gəlməyə, məhkəmə icraçısının və tərəflərin verdiyi suallara cavab verməyə, şifahi və yazılı məsləhətlər və izahatlar verməyə, zəruri hallarda məhkəmə icraçısına texniki kömək göstərməyə borcludur. Mütəxəssis icraat zamanı gördüyü iş üçün haqq almaq hüququna malikdir. Mütəxəssisə ödənilən haqq icra hərəkətlərinin həyata keçirilməsi ilə bağlı xərclərə aid edilir.

## **Maddə 48. Tələbin girov qoyulmuş əmlaka yönəldilməsi**

48.2. Girov qoyulmuş əmlak girovsaxlayanda olduqda, o, özünün tələbinə nisbətən üstün olan digər tələbləri həmin əmlakın dəyərindən çox olmayan həcmdə təmin etməyə borcludur.

## **Maddə 50. Borclunun əmlakı üzərinə həbs qoyulması**

50.7. Üzərinə həbs qoyulmuş əmlak siyahıya alınarkən, borcluda aşkar edilmiş pul vəsaitləri (manatla və xarici valyutada), qızıldan, gümüşdən, platindən və platin qrupundan olan metallardan, qiymətli daşlardan və mirvaridən hazırlanmış zərgərlik və digər məişət məmulatları, habelə belə məmulat qırın-tıları məcburi qaydada götürülür və müvafiq icra hakimiyyəti or-qanı tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada saxlanılır.

50.10. İcra sənədinin icrası ilə əlaqədar götürülmüş qiymətli kağızların saxlanması qaydası müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyən edilir.

### **Maddə 51. Borclunun əmlakının qiymətləndirilməsi**

51.1. Borclunun əmlakının qiymətləndirilməsi, tənzimlənən qiymətlərin tətbiq olunduğu hallar istisna olmaqla, "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq qiymətləndirici tərəfindən həyata keçirilir. Qiymətləndirici məhkəmə icraçısı tərəfindən dəvət olunur.

51.2. Qiymətləndiricinin xidmətlərindən istifadə olunması ilə bağlı xərclər bərabər həcmdə tərəflərin üzərinə qoyulur.

# SİĞORTA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(1999-cu il 25 iyun, , H 696 – I Q)

(çıxarış)

## **Maddə 8. Nizamnamə kapitalı barəsində tələblər**

1. Sığortaçının və təkrar sığortaçının nizamnamə kapitalının minimum məbləğini qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada müvafiq icra hakimiyyəti orqanı müəyyən edir.

2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş hallar istisna olmaqla, sığortaçı nizamnamə kapitalını dövlət qeydiyyatına alınmazdan əvvəl tamamilə ödəməlidir.

3. Sığortaçının nizamnamə kapitalını formalaşdırmaq üçün kredit şəklində cəlb olunmuş pul vəsaitindən, habelə qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallar istisna olmaqla, dövlət və bələdiyyə büdcələrinin, büdcədən kənar fondların pul vəsaitindən və dövlət hakimiyyəti orqanlarının sərəncamında olan digər vəsaitdən istifadə edilə bilməz.

4. Nizamnamə kapitalına pay şəklində qoyulan əmlakın və ya əmlak hüquqlarının dəyərinin nizamnamə kapitalına nisbəti 25 faizdən çox ola bilməz.

5. Sığortaçının pul şəklində ödənilmiş nizamnamə kapitalı beynəlxalq kredit reytinglərindən müvafiq icra hakimiyyəti orqanının göstərdiyi reytingdən aşağı olmayan banklarda tam həcmdə saxlanıla bilər.

6. Nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətinin bazar qiymətinə uyğunluğuna müvafiq icra hakimiyyəti orqanı nəzarət edir.

## **Maddə 45. Sığorta ehtiyatlarının yerləşdirilməsi**

4. Sığorta ehtiyatlarının vəsaiti yerləşdirilən daşınmaz əmlakın və torpaqların dəyəri onların bazar qiymətinin 80 faizi miqdarında qəbul edilir.

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA NƏQLİYYAT  
VASİTƏSİ SAHİBLƏRİNİN MÜLKİ MƏSULİYYƏTİNİN  
İCBARİ SİĞORTASI HAQQINDA  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

*(31 may 1996-cı il, № 113-I Q)*

*(çıxarış)*

**Maddə 12. Əmlaka vurulan zərər**

1. Üçüncü şəxsin əmlakına vurulan zərər aşağıdakı hallardır: nəqliyyat vasitəsinin zədələnməsi və ya məhv edilməsi; yolun və yol qurğularının zədələnməsi və ya məhv edilməsi; hər hansı digər maddi sərvətlərin və əşyaların zədələnməsi və ya məhv edilməsi.

2. Nəqliyyat vasitəsinin məhv edilməsi nəticəsində vurulan zərər həmin nəqliyyat vasitəsinin dəyərindən və onun hadisə yerindən daşınması xərclərindən ibarətdir.

Nəqliyyat vasitəsinin təmiri texniki səbəblərə görə mümkün olmadıqda o, məhv edilmiş sayılır.

Nəqliyyat vasitəsinin dəyəri ekspertiza yolu ilə hadisə olan günü bazar qiyməti üzrə müəyyənləşdirilir.

3. Əmlakın zədələnməsi və ya məhv edilməsi ilə bağlı zərər onun dəyərindən, yaxud bərpası üçün bir başa çəkilən xərclərdən (o cümlədən hadisə yerindən daşınması xərclərindən), habelə zərər çəkənin xilas edilməsi ilə bağlı olan zərərdən ibarətdir.

4. Əmlaka vurulan zərəyə görə könüllü və icbari sığortanın bütün növləri üzrə verilən ümumi sığorta ödənişi məbləği ödənilən faktiki zərərin məbləğindən artıq ola bilməz.

# İCBARİ EKOLOJİ SİĞORTA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(12 mart 2002-ci il, № 271- II Q)

(çıxarış)

## Maddə 1. Əsas anlayışlar

1.0. Bu Qanunda istifadə olunan əsas anlayışlar aşağıdakı mənaları ifadə edir:

1.0.5. sığorta riskinin *qiymətləndiricisi* - sığortalının razılığı ilə sığortaçı tərəfindən təyin olunan, sığorta riskini müstəqil surətdə *qiymətləndirən* və bu sahədə ixtisaslaşmış hüquqi şəxs və ya hüquqi şəxs yaratmadan sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan fiziki şəxs.

## Maddə 5. Sığortaçılar, onların hüquqları və vəzifələri

5.2. Sığortaçının hüquqları:

5.2.1. sığortalı ilə birlikdə ekoloji sığorta riskini *qiymətlən-dir-mək* və ya bu işin görülməsini sığorta riskinin müstəqil *qiymətləndiricisinə* həvalə etmək;

5.2.4. əmlaka və ətraf mühitə vurulan zərərin *qiymətləndiril-məsində* təbiəti mühafizə və digər müvafiq orqanlarla birlikdə iştirak etmək;

6.3. Sığortalının vəzifələri:

6.3.1. sığorta müqaviləsinə uyğun olaraq sığorta haqlarını vaxtında ödəmək;

6.3.2. sığorta riskinin, habelə sığorta hadisəsinin səbəblərinin və nəticələrinin müəyyənləşdirilməsi, zərərin həcminin *qiymətləndirilməsi* üçün zəruri olan məlumatı sığortaçıya təqdim etmək, habelə sığortaçının nümayəndələrinin müəssisəyə daxil olmasını, avadanlığın vəziyyəti ilə tanış olmasını, qəza yerinə baxmasını təmin etmək;





## **BANKLAR HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

*(16 yanvar 2004-cü il, № 590-IIQ)*

### **Maddə 21. Bankların və xarici bankların yerli filiallarının kapitalına tələblər**

21.1. Bank məcmu kapitalını, xarici bankın yerli filialı isə məcmu kapitalla bərabər tutulmuş vəsaitini daimi olaraq Milli Bankın banklar üçün müəyyən etdiyi məcmu kapitalın minimum miqdarından aşağı olmayan səviyyədə saxlamalıdır. Bankın məcmu kapitalının, xarici bankın yerli filialı üçün isə məcmu kapitalla bərabər tutulmuş vəsaitin strukturu, komponentləri və hesablanması qaydası Milli Bank tərəfindən müəyyən edilir.

21.2. Heç bir bank Milli Bankın qabaqcadan yazılı icazəsi olmadan səhmlərinin satın alınması və ya səhmlərin nominal dəyərinin azaldılması zamanı onun dəyərinin ödənilməsi yolu ilə məcmu kapitalını azalda bilməz.

21.3. Heç bir xarici bank Milli Bankın qabaqcadan yazılı icazəsi olmadan nizamnamə kapitalına bərabər tutulmuş vəsaitlərinin geri götürülməsi yolu ilə yerli filialının məcmu kapitalla bərabər tutulmuş vəsaitini azalda bilməz.

21.4. Bankın nizamnamə kapitalı və xarici bankın yerli filialının nizamnamə kapitalına bərabər tutulan vəsaiti səhmdarların və ya xarici bankın yalnız Azərbaycan Respublikasının milli valyutasında ödədiyi pul vəsaiti ilə formalaşdırılmalıdır.

21.5. Bankın və ya xarici bankın yerli filialının inzibatçıları məcmu kapitalın və ya məcmu kapitalla bərabər tutulmuş vəsaitin miqdarının Milli Bankın banklar üçün müəyyən etdiyi məcmu kapitalın (məcmu kapitalla bərabər tutulmuş vəsaitin) minimum miqdarının 25 faizinə və ya onun adekvatlıq əmsalının 3 faizə

çatdığını müəyyən etdikləri bütün hallarda dərhal bu barədə Milli Banka bildiriş göndərməlidirlər.

### **Maddə 53. Müvəqqəti inzibatçının səlahiyyətləri**

53.1. Müvəqqəti inzibatçı təyin olunduğu gündən:

53.1.1. bankın idarədilməsi ilə bağlı idarəetmə orqanlarının səlahiyyətləri dayandırılır;

53.1.2. bankın idarədilməsi ilə bağlı idarəetmə orqanlarının səlahiyyətləri müvəqqəti inzibatçıya keçir. Bankın müvəqqəti inzibatçısı bankın satılması, yenidən təşkili və ləğvi haqqında qərarlar qəbul edə bilməz. Bankın satılması və yenidən təşkili yalnız məhkəmənin qərarı əsasında həyata keçirilə bilər;

53.1.3. bankın mövcud maliyyə vəziyyəti haqqında ən gec 60 təqvim günü müddətində hesabat hazırlayıb Milli Banka təqdim edir. Hesabata bankın ləğvi zamanı satıla bilən aktivlərin dəyərləndirilmiş qiyməti daxil edilir. Hesabatın tərtib edilməsinə müstəqil auditor da cəlb oluna bilər. Auditorun xidmətləri bankın hesabına ödənilir. Milli Bank ona təqdim olunan hesabatla dair müvafiq qərar qəbul edir;

53.1.4. bankın adından və bankın hesabına əqdlər müvəqqəti inzibatçının yazılı razılığı ilə həyata keçirilir, əks halda həmin əqdlər etibarsız sayılır.

### **Maddə 75. Əmlakın vəziyyətinə dair hesabat**

75.1. Bankın müflis elan olunmasına dair məhkəmənin qərar qəbul etdiyi tarixdən 30 təqvim günü müddətində bankın ləğv-edicisi məhkəməyə əmlakın vəziyyətinə dair hesabat təqdim edir. Hesabatda aşağıdakılar göstərilir:

75.1.1. bankın aktivləri, o cümlədən ödənilməmiş bank səhmləri barəsində bankın tələbləri, verilmiş kreditlər, o cümlədən qərantiyalar və təminatlar üzrə öhdəliklər, icra olunmamış alqı-satqı müqavilələri, habelə aktivlərin balans dəyəri və qiymətləndirilən satış (bazar) dəyəri;

75.1.2. bankın əmlakının başqa şəxslərin sahibliyində olmasına əsas vermiş müqavilələr, o cümlədən icarə, lizinq və girov (ipoteka) haqqında müqavilələr;

75.1.3. banka xidmətlər göstərilməsi haqqında müqavilələr;

75.1.4. bankın müflis elan olunmasına dair qərarın qəbul edildiyi gündən əvvəlki 90 təqvim günü ərzində, aidiyyətli şəxslərlə isə 1 il ərzində bankın bağladığı əqdlər.

75.1.5. bankın inzibatçıları tərəfindən bankın qəsdən müflisləşmə vəziyyətinin yaradılması, əmlakın və ya əmlak öhdəliklərinin, habelə onlar haqqında məlumatın gizlədilməsi, məhv edilməsi və digər qanunsuz hərəkətlər barədə aşkar etdiyi faktlar haqqında məlumat.

### **Maddə 77. Tələblərin qəbulu**

77.4. Məbləği müəyyənləşdirilməmiş tələblər ləğvedicinin qiymətləndirdiyi dəyər üzrə qəbul edilə bilər.

### **Maddə 81. Girovla təmin edilmiş tələblər**

81.1. Aşağıdakı hallar istisna olmaqla, kreditörün banka qarşı təsdiqlənmiş tələblərinin təminatı və bankın öz tələblərinin təminatı olan bütün aktivlər ləğvedici tərəfindən açıq hərracda satılır:

81.1.1. qısa müddətdə bazarda satıla bilən qiymətli kağızların, xarici valyutanın və digər aktivlərin həmin aktiv növləri ilə ticarətin həyata keçirildiyi bazarlarda ləğvedici tərəfindən satılmasına yol verilir;

81.1.2. bankın borclarının təminatı olan və qısa müddətdə bazarda satıla bilən qiymətli kağızların, xarici valyutanın və bankın digər aktivlərinin həmin aktivləri öz sərəncamında saxlayan kreditör tərəfindən bu aktiv növləri ilə ticarətin həyata keçirildiyi bazarlarda satılmasına yol verilir.

81.2. Ləğvedici bu Qanunun 81.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş aktivlərin açıq hərracda qənaətbəxş qiymətlə sata bilməyəcəyini müəyyənləşdirərsə, məhkəmə ona aktivləri məhkəmənin təsdiq etdiyi qiymətə digər üsullarla satmağa icazə verə bilər.

81.3. Bu Qanunun 81.1.2-ci maddəsində göstərilməyən aktivlər ləğvedicinin sorğusundan sonra kreditor tərəfindən dərhal ləğvedicinin sərəncamına verilməlidir.

81.4. Təminatlı kreditorların tələbləri növbədən kənar qaydada təminatın satılmasından əldə edilən vəsait hesabına ödənilir. Təminat kreditorların tələbini tam ödəmədikdə, ödənilməmiş məbləğ təminatsız kreditor tələbi kimi bu Qanunun 82-ci maddəsində göstərilmiş növbəliliklə ödənilir.

### **Maddə 87. Tələblərin ödənilməsi**

87.1. Bu Qanunun 82-ci maddəsinə uyğun olaraq təsdiq edilmiş tələblər ödəniş növbəliyinə müvafiq surətdə təsnifləşdirilərək kateqoriyalar üzrə birləşdirilir və bölgü cədvəlinə daxil edilir. Hər kateqoriya üzrə tələblər əvvəlki növbənin tələbləri tam ödənildikdən sonra ödənilir. Növbə daxilində tələblərin ödənilməsinə vəsait çatımadıqda ödənişlər tələblərə proporsional faizlə bölüşdürülür.

87.2. Tələbləri təsdiq edilmiş və bölgü cədvəlinə daxil edilmiş bank kreditorlarına ödənişlərin aparılması qrafiki ləğvedici tərəfindən məhkəməyə təsdiq olunmaq üçün təqdim edilir.

87.3. Məhkəmə tərəfindən təsdiq edilmiş ödənişlərin aparılması qrafiki qətidir və ondan şikayət verilə bilməz.

87.4. Ödənişlərin aparılması qrafiki məhkəmə tərəfindən təsdiq edildikdən sonra ləğvedici dərhal həmin qrafikdə nəzərdə tutulan ödənişləri icra edir. Ödənişlərin aparılması qrafikinə daxil edilmiş məbləğləri kreditorlara ödəmək üçün onlarla əlaqə yaratmaq mümkün olmadığı halda ödənilməmiş məbləğlər Milli Bankda xüsusi hesabda depozitə qoyulur. Ləğvedici kütləvi informasiya vasitələrində bildiriş dərc etdirərək göstərilən kreditorlara vəsaiti almaq üçün müraciət etməyi təklif edir. Bu qaydada depozitə qoyulmuş vəsait göstərilən kreditorlar və ya onların hüquq varisləri tərəfindən həmin tələblər üzrə iddia müddəti bitənədək alınə bilər. İddia müddəti bitdikdən sonra ödənilməmiş məbləğlər dövlət büdcəsinə köçürülür.



# İPOTEKA HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(15 aprel 2005-ci il, № 883-IIQ)

## **Maddə 1. Əsas anlayışlar**

1.0. Bu Qanunda istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı məna-ları daşıyır:

1.0.9. ilkin satış qiyməti – bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq ipoteka predmetinin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün müvafiq marketing keçirilməsi vaxtının məhdudluğu şəraitində ipoteka predmetinin satış (likvid) qiymətidir.

## **Maddə 27. İpoteka qoyulan əşyanın saxlanılması və sığor-ta**

27.1 İpoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduqda, ipoteka qoyan ipoteka qoyulmuş əşyanı məhv olma və zədələnmə risklərindən ipoteka müqaviləsi bağlanan zaman əşyanın mövcud olan bazar qiymətini əsas götürərək tam dəyəri məbləğində, ipoteka qoyan fiziki şəxs olduqda isə həmçinin öz həyatını və əmək qabiliyyətinin itirilməsi riskini ipoteka ilə təmin edilən tələbin ölçüsündən az olmamaq şərti ilə sığorta etdirməlidir.

## **Maddə 38. Məhkəməyə müraciət edilmədən ipoteka pred-metinə tutmanın yönəldilməsi**

38.1. Məhkəməyə müraciət edilmədən ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi qaydası ipoteka müqaviləsində nəzərdə tutulduğu və ya ipoteka kağızının verildiyi hallarda əsas öhdəlik bu Qanunun 40-cı maddəsində göstərilən müddətdə icra edilmədikdə tutma notariusun icra qeydi əsasında həyata keçirilir.

38.2. Bu Qanunun 36.2.3-cü maddəsinə uyğun olaraq məhkə-məyə müraciət edilmədən ipoteka predmetinə tutma notariat qay-dasında təsdiqlənmiş razılaşma əsasında yönəldilə bilər. Ra-zılaşmada aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

38.2.1. tərəflərin adı və yaşayış (olduğu) yeri;

38.2.2. ipoteka predmetinin adı, ilkin satış qiyməti, təsviri və yerləşdiyi yer;

İlkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, ilkin satış qiymətinin müəyyən edilməsində razılıq olmadıqda isə tərəflərin tapşırığı ilə müstəqil qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilir.

38.2.3. ipoteka saxlayana ödənilməli olan məbləğ;

38.2.4. əqd bağlanarkən həmin əşyanın tərəflərə məlum olan əvvəlki və ya sonrakı ipoteka saxlayanları və həmin əşya barəsində üçüncü şəxslərin hüquqları;

38.2.5. ipoteka predmetinin satışı üsulu;

38.2.6. ipoteka predmetinin satılmasından əldə olunacaq gəlirlərin bölüşdürülməsi qaydası və növbəliliyi;

38.2.7. tərəflərin zəruri saydıqları digər şərtlər.

38.3. Sonrakı ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın tələblərinin ödənilməsi haqqında razılaşma əvvəlki ipoteka müqaviləsi üzrə ipoteka saxlayanın iştirakı ilə bağlandıqda etibarlı sayılır.

### **Maddə 39. Məhkəmənin qərarı ilə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi**

39.1. İpoteka saxlayan ipoteka müqaviləsi üzrə tələbinin ödənilməsi üçün iddia ilə məhkəməyə müraciət edə bilər. Belə işlərə məhkəmə ərizənin daxil olduğu gündən 1 ay müddətində baxılır.

Qərardan şikayət verildiyi halda bu Qanunun 37.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qayda tətbiq edilir.

39.2. İpoteka saxlayan tutmanın yönəldilməsinə dair bildirişin bu Qanunun 36.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş şəxslərə verilməsi barədə məhkəməyə sübut təqdim etməlidir.

39.3. Məhkəmə ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi haqqında qərar qəbul edərkən qərarada aşağıdakıları göstərməlidir:

39.3.1. ipoteka predmetinin mühafizəsi və satışı xərcləri istisna olmaqla, həmin əşyanın dəyərindən ipoteka saxlayana ödənil-

məli məbləğlər. Mühafizə və satış xərcləri ipoteka predmetinin satılması başa çatdıqdan sonra müəyyən edilir.

39.3.2. ipoteka predmetinin təsviri;

39.3.3. ipoteka predmetinin ilkin satış qiyməti. İlkin satış qiyməti ipoteka qoyanla ipoteka saxlayanın razılaşması əsasında, mübahisə olduqda isə müstəqil qiymətləndiricinin rəyi əsasında məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir.

39.3.4. zəruri hallarda ipoteka predmetinin satılmasına qədər onun mühafizəsinin təmin edilməsi tədbirləri;

39.4. Tutma yönəldilən ipoteka predmeti ipoteka qoyanın yeganə yaşayış yeri olduqda və digər yerdə yaşamağa imkanı olmadıqda məhkəmə ipoteka qoyanın vəsatəti əsasında tutmanın yönəldilməsini ən gec bir ilədən müddətə təxirə sala bilər. Tutma yönəldilən ipoteka predmeti üçün verilən möhlət ipoteka ilə təmin olunmuş öhdəlik üzrə tərəflərin hüquq və vəzifələrini dəyişdirmir və möhlət müddəti ərzində artan faizlər, dəbbə pulu və digər haqlar müvafiq olaraq hesablanır.

39.5. Bu Qanunun 39.4-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş hal istisna olmaqla, ipoteka predmetinə tutmanın yönəldilməsi barədə məhkəmə qərarının icrasına möhlət verilməsinə, məhkəmə qətnaməsinin hissə-hissə icra edilməsinə, icra üsulunun və qaydasının dəyişdirilməsinə, habelə icra üzrə icraatın dayandırılmasına yalnız ipoteka saxlayanın razılığı ilə yol verilir.

#### **Maddə 41. İpoteka predmetinin satış üsulları**

41.1. İpoteka saxlayanın və ipoteka qoyanın qarşılıqlı razılığına əsasən tutma yönəldilən ipoteka predmeti açıq bazarda və ya hərracda satıla bilər.

41.2. Məhkəmənin qərarı və ya notariusun icra qeydi əsasında tutma yönəldilməsi proseduru məhkəmə icraçısı tərəfindən həyata keçirilir və ipoteka predmeti hərracda satılır. Məhkəmə icraçısı hərracın keçirilməsini əmtəə birjalarının nəzdində yaradılmış ix-



tisaslaşdırılmış təşkilata (bundan sonra hərracın təşkilatçısı) sifariş verir.

41.3. Hərracın təşkilatçısına sifariş “Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa müvafiq qaydada tərtib olunur və hərraca çıxarılan ipoteka predmetinin ilkin satış qiymətini əks etdirir. Sifariş notariusun icra qeydi əsasında tərtib olunduqda müstəqil qiymətləndiricinin xidmətlərindən istifadə olunması ilə bağlı xərclər ipoteka saxlayan tərəfindən ödənilir.

41.4. Tərəflərin notariat qaydasında təsdiqlənmiş razılaşması əsasında məhkəməyə müraciət edilmədən tutma yönəldilən ipoteka predmeti satılarkən satış üsulu və satışı həyata keçirməli olan şəxs tərəflərin razılığı ilə müəyyən olunur. Razılığa əsasən ipoteka predmeti hərracda satıldıqda ipoteka saxlayan və ya ipoteka qoyan hərracın təşkilatçısına sifarışı verə bilərlər.

41.5. Hərrac açıq auksion formasında keçirilir.

#### **Maddə 42. Hərracın keçirilmə qaydası**

42.1. Hərracın təşkilatçısı hərracın keçirilməsinə dair kütləvi informasiya vasitələrində elan dərc etdirir, ipoteka saxlayana və ipoteka qoyana verilməsini təsdiq etmə üsulu ilə bildiriş göndərir. Birinci elan və bildiriş hərracın keçirilməsinə ən gec 30 təqvim günü qalmış verilir. Hərracın keçirilməsinə 15 təqvim günü qalmış ikinci elan verilir.

Elanda və bildirişdə hərracın vaxtı, yeri, forması, onun predmeti və keçirilmə qaydası, ilkin satış qiyməti, hərracda iştirak üçün behin məbləği, onun ödənilməsi müddəti və qaydası, hərracda iştirak hüququnu əldə etmək üçün sənədlərin siyahısı, habelə alışı qiymətinin ödənilməsi müddəti və qaydası haqqında məlumat olmalıdır. Hərracın iştirakçısı hərracın predmetinin ilkin satış qiymətinin 5 faizi miqdarında beh ödəməlidir.

42.2. Hərrac baş tutmadıqda, habelə keçirilməsindən imtina edildikdə hərracın təşkilatçısı behləri 7 təqvim günü müddətində geri qaytarmalıdır.

Hərracı udan, lakin bu Qanunla müəyyən olunmuş müddətdə alış qiymətini ödəməyən şəxsin behi qaytarılmır. Həmin beh bu Qanunun 47-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada istifadə edilir.

Hərracda iştirak edən, lakin onu udmayan şəxslərin də behi 7 təqvim günü müddətində geri qaytarılır. Hərracı udmuş şəxslə müqavilə bağlandıqda onun verdiyi behin məbləği alış qiymətinə daxil edilir.

42.3. Hərracın təşkilatçısı və onun əməkdaşları istisna olmaqla hərracda istənilən şəxs, o cümlədən ipoteka saxlayan və ipoteka qoyan alıcı qismində iştirak edə bilər.

42.4. Hərracda iştirak edən ipoteka saxlayan beh ödəmir. Hərracı udduğu halda ipoteka saxlayan, tələbinin məbləği həcmində alış qiymətini ödəməkdən azad olunur.

42.5. Ən yüksək qiymət təklif etmiş şəxs hərracı udmuş sayılır.

42.6. Hərracı udmuş şəxs və hərracın təşkilatçısı auksionun keçirildiyi gün hərracın nəticələri haqqında müqavilə qüvvəsinə malik olan protokol imzalayırlar. Protokolun imzalanmasından imtina edilməsi Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinin 415-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş nəticələrə səbəb olur.

42.7. Hərracı udmuş şəxs hərrac qurtardıqdan sonra ən gec 7 təqvim günü ərzində iştirak üçün verdiyi behi çıxmaqla alış qiymətini ödəməlidir.

Alış qiymətinin ödənilməməsi bu Qanunla müəyyən edilmiş nəticələrə səbəb olur.

42.8. Hərracın nəticələri haqqında protokol, ipotekanın dövlət qeydiyyatı orqanına ipotekaya xitam verilməsi və yeni mülkiyyətçi haqqında qeydlərin müvafiq reyestrə daxil edilməsi üçün əsas hesab olunur.

### **Maddə 43. Hərracın baş tutmamış elan edilməsi**

43.1. Hərracın təşkilatçısı aşağıdakı hallardan biri baş verdikdə, hərracın baş tutmadığı barədə hərracın keçirilməsinə dair elanın verildiyi kütləvi informasiya vasitəsində məlumat dərc etdirir:

- 43.1.1. hərraca iki nəfərdən az alıcı gəldikdə;
- 43.1.2. hərracın iştirakçısı olmadıqda;
- 43.1.3. hərracı udmuş iştirakçı hərracın nəticələri barədə protokol imzalamaqdan imtina etdikdə;
- 43.1.4. hərracı udmuş iştirakçı bu Qanunla müəyyən olunmuş müddətdə alışı qiymətini tamamilə ödəmədikdə, bu şərtlə ki, ipoteka saxlayanın razılığı ilə həmin müddət uzadılmasın.
- 43.2. Bu Qanunun 43.1.1 – 43.1.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş hallarda hərracın baş tutmaması barədə elan, hərracın keçirilməsinin təyin olunduğu və ya müvafiq olaraq alışı qiyməti-nin ödənilməsi üçün nəzərdə tutulmuş gündən 3 təqvim günü gec olmayaraq dərc etdirilir.
- 43.3. Hərracın baş tutmaması barədə elanın dərc edildiyi gündən sonra 10 təqvim günü müddətində ipoteka saxlayan ipoteka qoyanla müqavilə əsasında ipoteka predmetini ilkin satış qiymətilə ala bilər.
- 43.4. İpoteka predmetinin ipoteka saxlayan tərəfindən alınması barədə bu Qanunun 43.3-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş müqavilə baş tutmadıqda, birinci hərracın keçirildiyi gündən bir 45 təqvim günündən gec olmayaraq təkrar hərrac keçirilir.
- 43.5. Təkrar hərrac bu Qanunun 42-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qaydada keçirilir. Hərrac təşkilatçısı ipoteka predmetini ilkin satış qiymətilə, bu Qanunun 43.1.2-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş səbəbə görə ilkin satış qiymətindən 15 faiz aşağı qiymətlə hərraca çıxarır.
- 43.6. Təkrar hərracda bir iştirakçı olduqda hərrac baş tutmuş hesab olunur və bu halda həmin şəxs hərracın qalibi olur.
- 43.7. Bu Qanunun 43.1.1-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş hal istisna olmaqla, hərrac digər səbəblərə görə baş tutmamış elan edildikdə ipoteka saxlayan ipoteka predmetini təkrar hərracdakı ilkin satış qiymətindən 25 faiz az olmayan qiymətlə ala bilər.

43.8. İpoteka saxlayan təkrar hərrac bař tutmamıř elan edildikdən sonra 30 təqvim günü ərzində ipoteka predmetini əldə etməzsə, ipotekaya xitam verilir.

43.9. İpoteka saxlayan xarakterinə v  təyinatına görə ona məxsus ola bilməyən ipoteka predmetini  z nd  saxlamıřsa, o, qanunvericiliklə müəyyən edilmiř qaydada bir il ərzində həmin  řyanı  zg ninkil řdirm lidir.

**Maddə 54. İpoteka predmeti olan torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi**

Bu Qanuna müvafiq olaraq ipoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma y n ldil rk n onun ilkin satıř qiyməti bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

# KREDİT İTTİFAQLARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(2 may 2000-ci il, № 876-IQ)

## **Maddə 22. Kredit İttifaqının yenidən təşkili**

2. Kredit İttifaqlarının yenidən təşkili üçün idarə heyəti tərəfindən layihə hazırlanır. Layihəyə müstəqil auditor tərəfindən rəy verilir.

3. Yenidən təşkil edilmə layihəsində aşağıdakı məlumatlar verilir:

3.1. Kredit İttifaqının adı və ünvanı;

3.2. üzvlərin sayı;

3.3. nizamnamə kapitalı;

3.4. verilən kreditlərin və əmlakın qiymətləndirilməsi;

3.5. öhdəliklərin varislik şərtləri və müddəti;

3.6. yenidən təşkil edildikdən sonra fəaliyyət göstərəcək Kredit İttifaqında üzvlərin paylarına sərəncam vermək meyarları və qaydaları;

3.7. Yenidən təşkil edilmə ərəfəsində və sonra qarşılıqlı kredit verilməsi meyarları;

3.8. yenidən təşkil edildikdən sonra üzvlərin digər əmlak və qeyri əmlak hüquqları və vəzifələri, bu hüquq və vəzifələrin qüvvəyə minməsi müddəti.

# AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ TORPAQ MƏCƏLLƏSİ

*(25 iyun 1999-cu il tarixli, 695-I Q nömrəli Qanunla təsdiq edilmişdir)*

*(çıxarış)*

## **Maddə 41. Dövlət torpaq kadastrı**

1. Dövlət torpaq kadastrı – torpaq istifadəçiliyinin dövlət qeydiyyatı, torpaqların kəmiyyət və keyfiyyətə uçuotu, bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi üzrə zəruri və etibarlı məlumatların məcmusudur.

2. Dövlət torpaq kadastrının məlumatları torpaqların istifadəsinin və mühafizəsinin planlaşdırılması, torpaqların verilməsi və geri alınması, torpaqların normativ qiymətinin, onlara görə haqların müəyyən edilməsi, yerquruluşu işlərinin aparılması, öz-gəninkiləşdirilmə zonalarının müəyyən edilməsi, torpaqların istifadəsi ilə bağlı təsərrüfat fəaliyyətinin qiymətləndirilməsi, eləcə də torpaqların istifadəsi və mühafizəsi ilə əlaqədar digər müvafiq tədbirlərin həyata keçirilməsi zamanı mütləq tətbiq edilməlidirlər.

## **Maddə 42. Torpaqların monitorinqi**

1. Torpaqların monitorinqi - torpaqların münbitlik xassələrini səciyyələndirən ayrı-ayrı göstəricilərdə dəyişikliklərin vaxtında aşkara çıxarılması, qiymətləndirilməsi, mənfi proseslərin qarşısının alınması və onların təsiri nəticələrinin aradan qaldırılması üçün torpaq fondunun vəziyyətinə uzunmüddətli müşahidə – nə-zarət sistemindən ibarətdir.

2. Torpaqların monitorinqinin aparılması qaydaları Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

## **Maddə 43. Yerquruluşu**

2. Yerquruluşu torpaqların elmi-praktiki cəhətdən əsaslandırılmış səmərəli istifadəsinin təşkilinə, torpaq münasibətlərinin

tənzimlənməsinə, torpaq resurslarının uçotuna və qiymətləndirilməsinə, əlverişli ekoloji mühitin qorunub saxlanmasına, təbii və antropogen landşaftların yaxşılaşdırılmasına və sabitliyinin təmin edilməsinə, eləcə də torpaqların mühafizəsinə yönəldilir.

### **Maddə 60. Özəlləşdirilən müəssisənin (obyektin) yerləşdiyi torpaq sahəsinin verilməsinin xüsusiyyətləri**

3. Müəssisə (obyekt) özəlləşdirilərkən onun yerləşdiyi torpaq sahəsinin qiyməti həmin müəssisənin (obyektin) qiymətindən asılı olmayaraq ayrıca müəyyənləşdirilir.

### **Maddə 70. Torpaq sahələrinin geri alınmasının ümumi qaydaları**

5. Hüquqi və fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan torpaq sahələri dövlət, bələdiyyə və ya ictimai ehtiyaclar üçün qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada satın alındıqda onun dəyəri, qabaqcadan xeyrinə torpaq sahəsi alınan müəssisə, idarə və ya təşkilatın, yaxud müvafiq icra hakimiyyəti orqanının və ya bələdiyyənin vəsaiti hesabına torpağın geri alındığı vaxtda mövcud olan bazar qiyməti ilə həmin şəxsə tam həcmdə ödənilir.

### **Maddə 94. Torpağın qiymətləndirilməsi**

1. Təbii resurs kimi torpaqlar torpaq haqqının məbləğini, torpağın dəyərini və rüsumların həcmi müəyyən etmək, habelə torpaq dövriyyəsi prosesini tənzimləmək məqsədilə qiymətləndirilir.

2. Torpaqların qiymətləndirilməsində torpağın normativ qiymətindən və bazar qiymətindən istifadə olunur.

### **Maddə 95. Torpağın normativ qiyməti**

1. Torpağın normativ qiyməti torpaq sahəsinin təbii və iqtisadi potensialına ekvivalent götürülən dəyər göstəricisidir.

2. Torpağın normativ qiymətindən meyar kimi aşağıdakı hallarda istifadə edilir:

torpaq sahələri mülkiyyətçilərdən geri alındıqda və ya müsadirə edildikdə;

torpaq sahələri alınıb satıldıqda, girov (ipoteka) qoyulduqda, ni-zamnamə (pəy) fonduna və icarəyə verildikdə, sığorta edildikdə;

torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyalara keçiril-dikdə.

3. Torpağın normativ qiymətinin hesablanmasında istifadə olu-nan tariflər inflyasiyanın səviyyəsinə uyğun olaraq indeksləşdirilir və müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilir.

4. Torpağın normativ qiymətinin müəyyən edilməsi qaydaları Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

### **Maddə 96. Torpağın bazar qiymətinin formalaşmasının əsasları**

1. Torpağın bazar qiyməti torpaq əqdlərinin növlərindən, satı-şın formalarından, satış obyektinin təyinatından, torpaqların hü-ququqi statusundan, rejimindən və normativ qiymətindən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşır.

2. Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bilavasitə satıl-dıqda qiymətlər tərəflərin razılığı ilə bazar məzənnəsi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.

3. Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri bilavasitə sa-tıldıqda qiymətlər normativ qiymətdən az olmamaq şərtilə bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

4. Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız tor-paqları öz vəsaitləri hesabına yararlı hala salaraq kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal edən Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fi-ziki şəxslərinə satıldıqda bu torpaqlarda torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qiymət güzəştləri tətbiq olunur.

5. Bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin hərrac və müsabiqə vasitəsi ilə satışında ilkin qiymət (müsabiqədə isə qiymət) bazar məzənnəsini nəzərə almaqla mülkiyyətçi ilə sa-tışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında torpağın normativ qiymətindən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir.



6. Torpaq sahələri dövlət və ictimai ehtiyacları ödəmək məqsədilə mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənilməklə alındıqda onların qiyməti müstəqil qiymətləndiricilərin (ekspertlərin) rəyi nəzərə alınmaqla tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilir. Tərəflər arasında mübahisə məhkəmə qaydasında həll olunur.

7. Torpaq üzərində istifadə və icarə hüquqlarının qiyməti, bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla, bilavasitə satışı zamanı qarşılıqlı razılaşma əsasında, hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə satıldıqda isə ilkin qiymət (qiymət) kimi mülkiyyətçilərlə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında müəyyən edilir.

8. Torpaq sahələri (xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar istisna olmaqla) bağışlandıqda, dəyişdirildikdə və vərəsəliyə verildikdə onlar müvafiq icra hakimiyyəti orqanı və ya bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilən qaydada normativ qiymətlərdən az olmaq şərti ilə qiymətləndirilir.

9. Nizamnamə (pay) fonduna verilən torpaq sahəsinin və ya bu sahə üzərindəki hüquqların dəyəri iştirakçılar arasında bağlanmış müqavilə ilə bazar məzənnəsinə uyğun müəyyən olunur.

#### **Maddə 99. İcarə haqqı**

4. Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddi onların təyinatından, sahəsindən, coğrafi yerləşməsindən və keyfiyyətindən asılı olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən təsdiq edilmiş normativlər əsasında müəyyənləşdirilir. Həmin sənədlərdə torpağın normativ qiyməti, torpaq vergisi, habelə tələb və təklif nəzərə alınmalıdır.

#### **Maddə 100. Torpaqla bağlı əqdlərə tətbiq edilən tədiyyələr**

1. Müvafiq icra hakimiyyəti orqanları və səlahiyyətləri daxilində bələdiyyələr torpaqla bağlı əqdlərin növündən və torpaq sahələrinin qiymətindən asılı olaraq tədiyyələrin diferensiallaşdırılması dərəcələrini və ödəmə qaydalarını müəyyən edirlər.

**TORPAQ İSLAHATI HAQQINDA  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

*(1996-cı il 16 iyul, N 155-IA)*

*(çıxarış)*

**Maddə 18. Torpağın qiyməti**

Müvafiq göstəricilərə əsasən torpağın normativ qiyməti müəyyən edilir.

Torpaq alınıb satıldıqda, girov qoyulduqda, irsən verildikdə, onun barəsində digər əqdlər bağlandıqda torpağın qiyməti bazar qiyməti ilə, lakin normativ qiymətdən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir.

# TORPAQ BAZARI HAQQINDA AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU

(7 may 1999-cu il, № 665)

(çıxarış)

## **Maddə 16. Torpaq bazarında qiymətin formalaşmasının əsasları**

Torpaq bazarında qiymətlər əqdlərin növlərindən, satışın formalarından, satış obyektinin təyinatından, hüquqi statusundan, rejimindən, torpaqların normativ qiymətindən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşır.

Xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər tərəflərin razılığı ilə bazar məzənnəsi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.

Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri bilavasitə satıldıqda qiymətlər normativ qiymətdən az olmamaq şərti ilə bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqları kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün satıldıqda torpaq qanunvericiliyindəki güzəştlər nəzərə alınır.

Bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin (ipoteka predmeti olan torpaq sahələri istisna olmaqla) hərrac və müsabiqə vasitəsi ilə satışında ilkin qiymət (müsabiqədə isə qiymət), bazar məzənnəsini nəzərə almaqla, mülkiyyətçi ilə satışın təşkilatçıları arasında razılaşma əsasında torpağın normativ qiymətindən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir. İpoteka predmeti olan torpaq sahəsinə tutma yönəldilərkən onun ilkin satış qiyməti ipoteka haqqında qanunvericiliyə uyğun olaraq bazar qiyməti nəzərə alınmaqla müəyyən edilir.

Torpaq sahələri dövlət ehtiyacları və ya ictimai ehtiyaclar üçün mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənilməklə alındıqda onların sa-tınalma qiyməti Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə müvafiq olaraq tərəflərin razılığı əsasında müəyyənləşdirilir. Tə-rəflər arasında mübahisə məhkəmə qaydasında həll olunur.

Torpaq üzərində istifadə və icarə hüquqlarının qiyməti, bazar məzənnələri nəzərə alınmaqla, bilavasitə satışı zamanı qarşılıqlı razılaşma əsasında, hərrac (və ya müsabiqə) vasitəsilə satıldıqda isə ilkin qiymət (qiymət) kimi mülkiyyətçilərlə satışın təşki-latçıları arasında razılaşma əsasında müəyyən edilir.

Torpaq sahələri üzərində istifadə və icarə hüquqları (xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar istisna olmaqla) bağışlandıqda, dəyişdirildikdə və vərəsəliyə verildikdə onlar müvafiq icra haki-miyyəti orqanı və ya bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilən qay-dada normativ qiymətlərdən az olmamaq şərti ilə qiymətləndirilir.

Nizamnamə (pay) fonduna verilən torpaq sahəsinin və ya bu sahə üzərindəki hüquqların *dəyəri* iştirakçılar arasında bağlanmış müqavilə ilə bazar məzənnəsinə uyğun müəyyən olunur.

Torpaq bazarında məzənnələri tənzimləmək və ehtiyat fonduna əlavə torpaq sahələri cəlb etmək məqsədilə bələdiyyələr torpaq hərraclarında və müsabiqələrində torpaq sahələri ala bilərlər.

**BƏLƏDİYYƏ TORPAQLARININ İDARƏ EDİLMƏSİ  
HAQQINDA  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ QANUNU**

*(29 iyun 2001-ci il,<sup>1</sup> 160-II Q)*

*(çıxarış)*

**Maddə 10. Satışa çıxarılan torpaq sahələrinin qiyməti**

10.1. Bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələri satıldıqda qiymətlər torpağın normativ qiymətindən az olmamaq şərtilə bazar qiyməti nəzərə alınmaqla bələdiyyələr tərəfindən müəyyən edilir.

10.2. Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız torpaqları öz hesabına yararlı hala salınaraq kənd təsərrüfatı məhsulları istehsal edən Azərbaycan Respublikasının hüquqi və fiziki şəxslərinə satıldıqda bu torpaqlarda torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qiymət güzəştləri tətbiq olunur.

10.3. Satışa çıxarılan bələdiyyə torpaqlarının qiymətinin formalaşmasının şərtləri Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.

## AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ VERGİ MƏCƏLLƏSİ

*(11 iyul 2000-ci il tarixli, 893 nömrəli Qanunla təsdiq edilmişdir)*

*(çıxarış)*

### **Maddə 13. Bu Məcəllədə istifadə edilən əsas anlayışlar**

13.2. Bu Məcəllənin məqsədləri üçün aşağıdakı anlayışlar istifadə olunur:

13.2.8. Mal – hər hansı maddi və ya qeyri-maddi əmlak (aktiv), o cümlədən, elektrik və istilik enerjisi, qaz və su.

Əlavə dəyər vergisinin (ƏDV) məqsədləri üçün qeyri-maddi aktivlər, pul vəsaiti və torpaq mal sayılmır.

13.2.9. Qeyri-maddi aktivlər – intellektual, o cümlədən ticarət nişanları, digər sənaye mülkiyyəti obyektləri, habelə müvafiq qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada vergi ödəyicisinin mülkiyyət hüququnun obyektini kimi tanınan digər analoji hü-quqlar.

13.2.11. Xidmət (iş) – malların təqdim edilməsi sayılmayan, nəticələri maddi ifadə kəsb edən fəaliyyət.

ƏDV-nin məqsədləri üçün pul vəsaitinə və torpağa mülkiyyət hüququnun başqasına verilməsi, həmçinin işəgötürənə maddəli işçi kimi xidmət göstərilməsi istisna olunur.

Xidmətlərin göstərilməsi (işlərin görülməsi) zamanı istifadə olunan mallar ayrıca təqdim edilmirsə və ya xidmətin (işin) dəyərində daxil edilməyən kompensasiyalı xərclər müqavilədə və ya ödəniş sənədlərində ayrıca göstərilmirsə, həmin mallar və ya xərclər xidmətin (işin) ayrılmaz tərkib hissəsi hesab edilir.

13.2.12. Satışdankənar gəlirlər – digər müəssisələrin fəaliyyətində payçı kimi iştirakdan gəlir, müəssisəyə məxsus səhmlər, istiqrazlar və digər qiymətli kağızlardan əldə olunan gəlirlər, habelə mal və xidmət (iş) istehsalı və satışı ilə bilavasitə bağlı olmayan əməliyyatdan götürülən digər gəlirlər, o cümlədən cərimə

və zərərin ödənilməsi şəkilində alınmış məbləğ, xarici valyuta əməliyyatları üzrə artan məzənnə fərqi, qanunvericiliyə müvafiq iddia müddəti keçmiş kreditor və deponent borc məbləğləri.

13.2.17. Əsas vəsaitlər – istifadə müddəti bir ildən çox olan və dəyəri şərti maliyyə vahidinin 100 misindən çox olan, bu Məcəllənin 114-cü maddəsinə uyğun olaraq amortizasiya edilməli olan maddi aktivlər.

13.2.19. Xalis mənfəət – mənfəət vergisi çıxıldıqdan sonra qalan mənfəət.

13.2.21. Əmlak – hər hansı daşınan və ya daşınmaz əmlak, o cümlədən qeyri-maddi aktivlər, dövriyyə vəsaitləri və mülkiyyət hüququnun digər obyektləri.

13.2.22. Əmlakın qalıq dəyəri – əsas vəsaitlərin ilkin dəyərinin həmin əsas vəsaitlərə hesablanmış amortizasiyanın məbləği qədər azaldılan dəyəri.

13.2.26. Opcion – qiymətli kağızlar, mallar və ya pul vəsaitləri gələcəkdə müəyyən şərtlərlə bu cür opsiyunun bağlanması anına və ya tərəflərin qərarına əsasən bu cür əldə etmənin anına satış qiymətlərinin təsbit edilməsi ilə əldə etməyə (satmağa) hüququ təsdiq edən sənəddir.

#### **Maddə 14. Bazar qiyməti**

14.1. Bazar qiyməti malın (işin, xidmətin) tələblə təklifin qarşılıqlı təsiri nəticəsində təşəkkül tapan qiyməti deməkdir.

14.2. Bu maddədə başqa hallar nəzərdə tutulmamışdırsa, vergitutma məqsədləri üçün malların (işin, xidmətin) qiyməti tərəflərin əməliyyatda (əqdə) təsbit etdikləri qiymət qəbul edilir. Əks hal sübuta yetirilmirsə, bu qiymət bazar qiyməti kimi qəbul edilir.

14.3. Bazar qiyməti nəzərə alınmaqla vergilərin hesablanması aşağıdakı hallarda həyata keçirilə bilər:

14.3.1. Barter (mal mübadiləsi), idxal-ixrac əməliyyatları aparıldıqda;

14.3.2. təsərrüfat əqdləri qarşılıqlı surətdə asılı olan şəxslər arasında həyata keçirildikdə;

14.3.3. 30 gün ərzində vergi ödəyicilərinin eyni xüsusiyyətli və ya eyni cinsli mallara (işə, xidmətə) tətbiq etdikləri qiymətlərin səviyyəsi 30 faizdən çox (aşağı və yuxarı) dəyişdikdə.

14.4. Bazar qiyməti mal (iş, xidmət) satılan anadək, lakin malın (işin, xidmətin) təqdim edildiyi andan çoxu 30 gün keçənədək (əvvəl və ya sonra) ən yaxın tarixdə eyni (analoji) mal (iş, xidmət) üçün müvafiq əməliyyatlar zamanı təşəkkül tapan qiymətlərə əsasən müəyyənləşdirilir. Bu zaman qiymətli kağızın bazar qiyməti bu qiymətli kağızın təqdim edildiyi andan əvvəlki ən yaxın tarixdə həmin emitentin eyni qiymətli kağızları üçün fond birjasının kotirovkasına əsasən müəyyənləşdirilir, bu şərtlə ki, kotirovkalar yuxarıda göstərilən qaydaya uyğun elan edilsin.

14.5. Bazar qiyməti müəyyənləşdirilərkən bu Məcəllənin 18-ci maddəsi ilə müəyyən edilən qarşılıqlı surətdə asılı olan şəxslər arasındakı əməliyyat yalnız o halda nəzərə alın bilər ki, onların münasibətləri həmin əməliyyatın nəticəsinə təsir göstərməmiş olsun.

14.6. Bu Məcəllənin 14.4 və 14.5-ci maddələrinin müddəalarını tətbiq etmək mümkün olmadıqda, malın (işin, xidmətin) bazar qiyməti bu maddənin tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilir. Bu zaman malın (işin, xidmətin) istehsalına və (və ya) təqdim edilməsinə çəkilən adi məsrəflər (alınma qiyməti və ya qalıq dəyəri), nəqliət, saxlanma, sığorta və digər bu cür məsrəflər, həmçinin adətən qarşılıqlı surətdə bağlı olmayan şəxslər arasında əməliyyatlar zamanı tələb və təkliflər amilinə əsasən əlavə yığım və güzəştlər nəzərə alınır. Bu güzəştlər malın keyfiyyətinin və ya digər istehlak xüsusiyyətlərinin itdiyi, yaxud yararlılıq müddətinin bitdiyi (bitməyə yaxınlaşdığı) və başqa bu cür hallarda da nəzərə alınır.



14.6.1. Malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətləri müəyyənləşdirilərkən qiymətlərə təsir edə bilən aşağıdakı amillər nəzərə alınır:

14.6.1.1. göndərilmiş malların (görülmüş işlərin, göstərilmiş xidmətlərin) həcmi (əmtəə partiyasının həcmi);

14.6.1.2. öhdəliklərin icra olunması müddəti, ödəniş şərtləri;

14.6.1.3. mallara (işlərə, xidmətlərə) tələb və təklifin dəyişməsi, (o cümlədən istehlakçı tələbinin mövsümi olaraq artıb-azalması);

14.6.1.4. malların mənşə ölkəsi, alındığı və ya təqdim edildiyi yer;

14.6.1.5. malların (işlərin, xidmətlərin) göndərilmə şərtləri;

14.6.1.6. malların keyfiyyətinin və digər istehlak göstəricilərinin səviyyəsi;

14.6.1.7. marketinq siyasətinin aparılması ilə əlaqədar olaraq analoqu olmayan yeni malların (işlərin, xidmətlərin) bazara çıxarılması, yaxud malların (işlərin, xidmətlərin) yeni bazara çıxarılması, istehlakçıların tanış olması məqsədilə əmtəə nümunələrinin təqdim edilməsi;

14.6.1.8. işlərin görülməsi, xidmətlərin göstərilməsi, o cümlədən təmir, tikinti, quraşdırma işləri, nəqliyyat, icarə, təhsil, tibb xidmətləri və digər sahələr üzrə bazar qiymətləri müəyyənləşdirilərkən işlərin görüldüyü, xidmətlərin göstərildiyi ərazi, onların keyfiyyət göstəriciləri və qiymətlərə təsir edə bilən digər şərtlər nəzərə alınır.

14.6.2. Malların (işlərin, xidmətlərin) keyfiyyəti ilə əlaqədar qiymətlər bazar qiymətlərindən aşağı səviyyədə müəyyənləşdirilərkən keyfiyyətin səviyyəsi səlahiyyətli şəxs tərəfindən təsdiq olunmalıdır.

14.6.3. Eyni xüsusiyyətli və ya eyni cinsli mallarla (işlərlə, xidmətlərlə) müvafiq əmtəə (iş, xidmət) bazarında heç bir əməliyyat aparılmadıqda, rəsmi və açıq mənbələrdən bu malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətləri haqqında məlumat toplamaq müm-

kün olmadıqda, aşağıdakı qiymətləndirmə üsullarından istifadə edilə bilər:

14.6.3.1. Sonrakı (təkrar) satış qiymətinə əsasən. Malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiyməti həmin malların (işlərin, xidmətlərin) sonrakı (təkrar) satış qiymətinə əsasən müəyyən olunur. Bazar qiyməti sonrakı satış qiymətindən tətbiq olunmuş əlavələr çıxılmaqla müəyyənləşdirilir.

14.6.3.2. Dəyərin toplanması üsuluna əsasən. Bazar qiymətləri malları (işləri, xidmətləri) təqdim edən əsaslandırılmış xərclərini və mənfəətini toplamaqla hesablanır.

14.6.3.3. Malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətlərini bu maddədə göstərilən üsullardan biri ilə müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda, bazar qiymətləri müqavilə əsasında cəlb edilmiş ekspert tərəfindən müəyyənləşdirilir.

14.6.4. Müəyyənləşdirilmiş bazar qiymətlərindən ancaq vergitutma məqsədləri üçün istifadə edilir və mallar (işlər, xidmətlər) qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada faktiki satış qiyməti ilə uçota alınır.

14.6.5. Alınmış malların (işlərin, xidmətlərin) alış qiyməti bazar qiymətlərindən 30 faizdən çox yuxarıdırsa və onların dəyəri gəlirdən çıxılan xərclərə aid edilibsə, aşağıdakı hallarda həmin malların (işlərin, xidmətlərin) dəyəri gəlirdən çıxılan xərclərə bazar qiymətləri ilə aid edilir və vergilər yenidən hesablanır:

14.6.5.1. alınmış malların (işlərin, xidmətlərin) faktiki alış dəyərinin əsassız artırılması aşkar edildiyi halda;

14.6.5.2. malgöndərəni (iş görəni, xidmət göstərəni) müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda.

14.6.6. Vergi ödəyicilərinin təqdim olunan mallara (işlərə, xidmətlərə) tətbiq etdikləri qiymətlərin səviyyəsi bu Məcəlləyə əsasən müəyyənləşdirilən bazar qiymətlərindən 30 faizdən çox aşağı olduqda, vergilər bazar qiymətləri əsasında, yuxarı olduqda isə faktiki təqdim olunma qiymətləri ilə hesablanır.

14.7. Hər bir tərəfin mal (iş, xidmət) göndərməsi və əvəzinə digər mal (iş, xidmət) almasına uyğun olan əməliyyatların məcmusu mal (iş, xidmət) mübadiləsi əməliyyatını təşkil edir. Həmin əməliyyatların gedişində verilən (alınan) malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətləri bu maddənin müddəalarına uyğun olaraq müəyyən edilir.

14.8. Vergi ödəyicisinin dövlət vergi orqanına bu və ya digər əməliyyatda malın (işin, xidmətin) bazar qiymətinin bu maddədə göstərildiyindən fərqli qaydada müəyyənləşdirilməsi barədə sübutlar vermək hüququ vardır.

14.9. Malın (işin, xidmətin) bazar qiyməti müəyyənləşdirilərkən və təsbit olunarkən malın (işin, xidmətin) bazar qiymətləri və birja kotirovkaları haqqında rəsmi məlumat mənbələrindən, dövlət və yerli hakimiyyət orqanlarının məlumat bazalarından, vergi ödəyicilərinin dövlət vergi orqanlarına verdikləri məlumatdan, yaxud reklam mənbələrinin məlumatından və digər müvafiq məlumatlardan istifadə edilir.

14.10. Qiymətləri müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən tənzimlənən mallar (işlər, xidmətlər) təqdim olunarkən (ixrac istisna olmaqla) və alınarkən vergitutma məqsədləri üçün müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən müəyyənləşdirilən qiymətlər əsas götürülür.

## **Maddə 200. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydası**

200.1. Binalar üzrə əmlak vergisi müvafiq icra hakimiyyəti orqanının müəyyən etdiyi qaydada binaların inventar dəyərinə əsasən hesablanılır.

Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalara görə əmlak vergisi onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən hesablanır.

200.2. Bir neçə sahibi olan bina üzrə əmlak vergisi həmin binanın hər sahibi üçün onun, binanın dəyərindəki payına uyğun ola-

raq, bu Məcəllənin 200.1-ci maddəsində müəyyən edilmiş qaydaya uyğun olaraq hesablanır.

200.3. Su və hava nəqliyyatı vasitələrinə görə vergi onların qeydiyyatını həyata keçirən təşkilatlar tərəfindən verilən məlumatlar əsasında hər il yanvarın 1-i vəziyyətinə hesablanır. Belə qeydiyyatın olmadığı hallarda, həmin əmlakın sahibi mülkiyyətində olan su və hava nəqliyyatı vasitələri barədə lazımı məlumatları (buraxılış ili, alış qiyməti və texniki xarakteristikası) əks etdirən sənədləri hər il yanvar ayının 1-dək müvafiq orqana təqdim edir.

Bir neçə fiziki şəxsə məxsus olan su və hava nəqliyyatı vasitəsinə görə vergi həmin nəqliyyat vasitəsinə öz adına qeydiyyatdan keçirmiş şəxsdən tutulur.

200.4. Bələdiyyələr verginin ödənilməsi barədə tədiyə bildirişini vergi ödəyicilərinə avqustun 1-dən gec olmayaraq verməlidirlər.

200.5. Cari il üçün verginin məbləği bərabər hissələrlə – həmin il avqustun 15-dək və noyabrın 15-dək ödənilir. Əmlak vergisi əmlakın əvvəlki sahibi tərəfindən ödənilmədiyi hallarda, vergi bu maddə ilə müəyyən edilmiş ödəmə vaxtında həmin əmlakın sahibi tərəfindən ödənilir.

200.6. Fiziki şəxslərdən əmlak vergisi yerli (bələdiyyə) büdcəyə ödənilir.

200.7. Çıxarılmışdır.

## **Maddə 202. Müəssisənin əmlakının vergi tutulan dəyərinin müəyyən edilməsi qaydası**

202.0. Vergitutma məqsədləri üçün müəssisənin əmlakının orta illik qalıq dəyəri götürülür. Müəssisənin əmlakının (avto-nəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) orta illik qalıq dəyəri aşağıdakı qaydada hesablanır:

202.0.1. Müəssisənin əmlakının (avtonəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) hesabat ilinin əvvəlinə və sonuna qalıq dəyəri toplanıb ikiyə bölünür.

202.0.2. Müəssisə hesabat ili ərzində yaradıldıqda, onun əmlakının (avtonəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) yaradıldığı tarixə və ilin sonuna qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və müəssisənin yaradıldığı aydan sonra, ilin sonuna qədər olan ayların sayına vurulur.

202.0.3. Müəssisə hesabat ili ərzində ləğv edildikdə, onun əmlakının (avtonəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) ilin əvvəlinə və ləğv edildiyi tarixə qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və ilin əvvəlindən müəssisənin ləğv edildiyi aya qədər olan ayların sayına vurulur.

**“QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ HAQQINDA”  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI QANUNUNUN  
TƏTBİQ EDİLMƏSİ BARƏDƏ  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI PREZİDENTİNİN  
FƏRMANI**

*(28 sentyabr 1998-ci il, № 774)*

“Qiyətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun qüvvəyə minməsi ilə əlaqədar həmin Qanunun tətbiq edilməsini təmin etmək məqsədi ilə **qərara alıram**:

1. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinə tapşırılsın ki, iki ay müddətində:

- qüvvədə olan qanunvericilik aktlarının “Qiyətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğunlaşdırılması barədə təkliflərini Azərbaycan Respublikasının prezidentinə təqdim etsin;

- Nazirlər Kabinetinin və müvafiq mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının normativ-hüquqi aktlarının həmin Qanuna uyğunlaşdırılmasını təmin etsin və Azərbaycan Respublikasının prezidentinə məlumat versin;

- “Qiyətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 15-ci maddəsində nəzərdə tutulmuş qiyətləndirmə standartlarının və normalarının, peşəkar qiyətləndiricilərin hazırlanması qaydalarını təsdiq etsin;

- qiyətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət növlərini müəyyən edən qanunvericilik aktının layihəsini hazırlayıb Azərbaycan Respublikasının prezidentinə təqdim etsin;

- öz səlahiyyətləri daxilində “Qiyətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunundan irəli gələn digər məsələləri həll etsin.

1. Müəyyən edilsin ki:

– “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 7-ci maddəsinin birinci hissəsində nəzərdə tutulmuş “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı”nın səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti həyata keçirir;

– həmin Qanunun 14-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş “müvafiq icra hakimiyyəti orqanı”nın səlahiyyətlərini Azərbaycan Respublikasının İqtisadi İnkişaf Nazirliyi həyata keçirir;

– Azərbaycan Respublikasının İqtisadi İnkişaf Nazirliyinə tapşırılsın ki, öz səlahiyyətləri daxilində “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun həyata keçirilməsi üçün lazımi tədbirlər görsün.

*Azərbaycan Respublikası Prezidentinin  
1997-ci il 19 dekabr tarixli, 659 nömrəli Fərmanı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

**ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN MÜƏSSISƏ VƏ OBYEKT LƏRİN  
YERLƏŞDİYİ TORPAQ SAHƏLƏRİNİN  
SATILMASI QAYDALARI HAQQINDA  
ƏSASNAMƏ**

*(çıxarış)*

8. Torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən edilməsi haqqında Əsasnamə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilir.

9. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti yaşayış məntəqələrinin ayrı-ayrı ərazilərinin torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi məqsədi ilə, həmin torpaq sahələrinin yerləşdiyi yeri və ölçülərini, onların sosial əhəmiyyətini (dəniz sahilində, şəhər meydanlarında, əsas magistrallarda yerləşdiyini), nəqliyyat əlvə-rişliliyini, habelə onlar üzərində yerləşən müəssisə və obyektlərin fəaliyyət növünü və s. nəzərə alaraq müvafiq əmsallar sistemini müəyyən edir.

10. Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin (obyektin) qiyməti və onun altında yerləşən torpaq sahəsinin qiyməti ayrılıqda müəyyənləşdirilir.



*Azərbaycan Respublikası Prezidentinin  
2000-ci il 10 avqust tarixli, 383 nömrəli Fərmanı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

## **AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA DÖVLƏT ƏMLAKININ ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİNİN**

### **II DÖVLƏT PROQRAMI**

#### **ÜMUMİ MÜDDƏALAR**

1.3. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin, onların altında yerləşən torpaq sahələrinin, habelə fiziki və qeyri-dövlət hüquqi şəxslərin vəsaiti hesabına inşa edilmiş obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi Azərbaycan Respublikasının müvafiq normativ-hüquqi aktlarına uyğun olaraq həyata keçirilir.

*Azərbaycan Respublikası Prezidentinin  
2007-ci il 6 iyun tarixli Fərmanı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

## **ÖZƏLLƏŞDİRİLƏN DÖVLƏT ƏMLAKININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HAQQINDA ƏSASNAMƏ**

1. Bu Əsasnamə Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə, “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında”, “Mühasibat uçotu haqqında”, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunlarına, “Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı”na və digər normativ-hüquqi aktlara uyğun olaraq hazırlanmışdır.

2. Bu Əsasnamə dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesində müəssisə və obyektlərin start (satış) qiymətini və ya dövlət müəssisələrinin bazasında yaradılan səhmdar cəmiyyətlərinin nizamnamə kapitalını hesablamaq məqsədilə onların əmlakının, habelə birgə müəssisələrin nizamnamə kapitalındakı dövlət paylarının qiymətləndirilməsi qaydalarını müəyyən edir.

3. Dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) və birgə müəssisələrin nizamnamə kapitalındakı dövlətin payının özəlləşdirilməsi zamanı əmlakın real qiymətləndirilməsini həyata keçirmək məqsədilə bu Əsasnaməyə uyğun olaraq qiymətləndiricilər və maliyyə məsləhətçiləri cəlb edilə bilər.

4. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektin start (satış) qiyməti və ya dövlət müəssisələrinin bazasında yaradılan səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı, onun balans aktivlərinin ümumi dəyəri ilə balans öhdəliklərinin ümumi dəyərinin fərqinə bu Əsasnamə ilə müəyyən edilmiş əmsallar tətbiq edilməklə müəyyən edilir.

Birgə müəssisələrin nizamnamə kapitalındakı dövlət paylarının inventarizasiya olunaraq qiymətləndirilməsi nizamnamə ka-pi-

talında iştirak payına uyğun olaraq və müəssisə tərəfindən təqdim olunmuş son balansın məlumatları əsasında aparılır. Birgə müəssisənin qiymətləndirilməsini həyata keçirmək məqsədilə qiymətləndiricilər və maliyyə məsləhətçiləri cəlb edildiyi hallarda, qiymətləndirmə müəssisənin kommersiya fəaliyyətinin gəlir-liliyi, o cümlədən gözlənilən gəlirlərin proqnozu (diskontlaşdırılmış həcmi), fəaliyyət göstərdiyi sektordakı xüsusi çəkisi, müəssisənin bazardakı mövqeyi və digər bu kimi amillər nəzərə alınmaqla həyata keçirilir.

5. Səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı təqdim edilmiş son balansın məlumatları əsasında aşağıdakı qayda ilə müəyyən edilir:

$$N_k = (A_d - \ddot{O}_d) \times M_a \times X_\vartheta \times G_\vartheta \times Z_\vartheta$$

Kiçik dövlət müəssisəsinin start (satış) qiyməti təqdim edilmiş son balansın məlumatları əsasında aşağıdakı qayda ilə müəyyən edilir:

$$K_q = (A_d - \ddot{O}_d) \times M_a \times G_\vartheta \times Y_\vartheta$$

Dövlət müəssisəsinin hüquqi şəxs olmayan struktur bölməsi (filial, istehsal sahəsi, sex və s.) ayrıca özəlləşdirildikdə, onun start (satış) qiyməti və ya nizamnamə kapitalı özəlləşdirmə anına tərtib olunmuş bölünmə balansının (bölünmə aktının) məlumatları əsasında aşağıdakı qayda ilə müəyyən edilir:

$$S_q = (A_d - \ddot{O}_d) \times M_a \times Y_\vartheta$$

İcarəyə verilmiş və ya istifadəsiz olan daşınmaz dövlət əmlakının start (satış) qiyməti aşağıdakı qayda ilə müəyyən edilir:

$$\dot{I}_q = \dot{I}_d \times Y_\vartheta$$

burada:

$N_k$  – səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı;

$K_q$  – kiçik dövlət müəssisəsinin start (satış) qiyməti;  
 $S_q$  – dövlət müəssisəsinin hüquqi şəxs olmayan struktur bölməsinin start (satış) qiyməti;  
 $\dot{I}_q$  – icarəyə verilmiş və ya istifadəsiz olan daşınmaz dövlət əmlakının start (satış) qiyməti;  
 $A_d$  – müəssisənin balans aktivlərinin ümumi dəyəri;  
 $\dot{O}_d$  – müəssisənin balans öhdəliklərinin ümumi dəyəri;  
 $M_a$  – müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı;  
 $X_o$  – müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı;  
 $G_o$  – müəssisənin gəlirlilik əmsalı;  
 $Z_o$  – müəssisənin zona əmsalı;  
 $Y_o$  – müəssisənin (obyektin) yerləşmə əmsalı;  
 $\dot{I}_d$  – icarəyə verilmiş və ya istifadəsiz olan daşınmaz dövlət əmlakının müəssisənin mühasibat uçotu məlumatlarına və ya bu Əsasnamənin 28-ci bəndinə əsasən hesablanmış qalıq dəyəridir.

Dövlət müəssisəsinin balansında olan daşınar əmlak (əsas vəsaitlər) ayrıca qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada özəlləşdirildikdə, onun start (satış) qiyməti müəssisənin məlumatları əsasında həmin daşınar əmlakın (əsas vəsaitlərin) qalıq dəyəri kimi müəyyən edilir.

Müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı qiymətləndirmə anına onun maliyyə vəziyyətini xarakterizə edir və təqdim edilmiş son balansın məlumatları üzrə kreditor borclarının (bank kreditləri, kreditorlarla hesablaşmalar və sair kreditorlar) onun qiymətləndirilən aktivlərinin dəyərində (özəlləşdirilən müəssisənin əmlakının tərkibindən çıxarılan əmlakın dəyəri nəzərə alınmamaqla) olan nisbəti əsasında müəyyən edilir. Müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı müəyyən edilərkən qanunvericiliyə əsasən silinməsi nəzərdə tutulan borclar nəzərə alınmır. Lakin, həmin borcların uçotdan silinməsi müvafiq qaydada rəsmiləşdirilənədək müəssisənin balansında qeyd olunur.

Müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı onun yerli xammaldan (və ya idxal olunan xammaldan) asılılığını xarak-terizə edir və istifadə olunan yerli xammal növlərinin (xammal, yarımfabrikat, komplektləşdirici məmumat və s.) ümumilikdə istifadə olunan xammal növlərinə olan nisbəti kimi müəyyən edilir.

Müəssisənin gəlirlilik əmsalı onun fəaliyyətinin rentabellik səviyyəsini xarakterizə edir və müəssisənin balans mənfəətinin onun qiymətləndirilən əsas vəsaitlərinin dəyərinə olan nisbəti kimi müəyyən edilir.

Müəssisənin zona əmsalı və müəssisənin (obyektin) yerləşmə əmsalı müəssisə və obyektin yerləşdiyi əraziyə görə şərti müəyyən olunmuş əmsallardır.

6. Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin (obyektinin) qiymətləndirilən əmlakının tərkibinə onun əsas vəsaitləri və sair dövriyyə-dənkənar aktivləri, ehtiyat və məsrəfləri, pul və sair maliyyə vəsaitləri, digər maddi və qeyri-maddi aktivləri daxildir.

7. Əsas vəsaitlərə və sair dövriyyə-dənkənar aktivlərə aşağıdakılar daxildir:

a) binalar, qurğular, ötürücü qurğular, maşın və avadanlıqlar, nəqliyyat vasitələri, iş alətləri, istehsal və təsərrüfat inventarları, iş heyvanları, məhsuldar heyvanlar, çoxillik əkmələr, digər növ əsas vəsaitlər, torpaqların yaxşılaşdırılmasına (meliorasiya, qurudulma, irriqasiya və s. işlər), habelə başqa işlərə qoyulan kapital qoyuluşları və başqa əmək vasitələri;

b) balansda əks olunan qeyri-maddi aktivlər, torpaq, su və təbii ehtiyatlardan (sərvətlərdən) istifadə hüquqları, əmlak hüquqları, patentlər, lisenziyalar, “nou-hau”, proqram məhsulları, inhisar və imtiyaz (üstünlük) hüquqları (xüsusi fəaliyyət növünə verilən lisenziyalar da daxil olmaqla), təşkilati xərclər, ticarət markaları, əmtəə nişanları və digər qeyri-maddi aktivlər;

c) müəssisənin quraşdırılmamış avadanlıqları və başa çatdırılmamış əsaslı tikintisi;

ç) müəssisənin uzunmüddətli maliyyə qoyuluşları, o cümlə-dən digər müəssisələrin qiymətli kağızlarına (səhm, istiqraz və s.), dövlət və digər borclar üzrə faizli istiqrazlara, ölkə ərazisində yaradılmış digər müəssisələrin nizamnamə fondlarına, müəssisənin xaricdəki kapitalına və sair uzunmüddətli maliyyə qoyuluşları;

d) müəssisə balansının aktivindəki “Əsas vəsaitlər və sair dövriyyədənənar aktivlər” bölməsinin digər maddələri.

8. Ehtiyatlar və məsrəflər istehsal ehtiyatları (xammal, yanaq, ehtiyat hissələri, yarımfabrikat və komplektləşdirici məmulatlar, əsas və köməkçi materiallar, taralar və material ehtiyatları), az qiymətli və tez köhnələn əşyalar, bitməmiş istehsal, gələcək dövrün xərcləri, hazır məhsul, mallar və müəssisə balansının aktivindəki “Ehtiyatlar və məsrəflər” bölməsinin digər maddələrindən ibarətdir.

9. Pul vəsaitləri, hesablaşmalar və sair aktivlərə müəssisənin banklardakı hesablarında və kassasında olan pul vəsaitləri, yüklənmiş malların dəyəri, debitorlarla hesablaşmaları, qısamüddətli maliyyə qoyuluşları (bir ildən çox olmayan) və balansın aktivindəki “Pul vəsaitləri, hesablaşmalar və sair aktivlər” bölməsində əks etdirilən dövriyyə aktivlərindən ibarətdir.

10. Qiymətləndirilən əmlakın tərkibinə müəssisənin mühasibat uçotunda müxtəlif səbəblərdən əks etdirilməyən əmlak, müvəqqəti olaraq təmirdə və ehtiyatda olan əmlak, icarədə və ya müddətli istifadədə olan əmlak da daxil edilir.

11. Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin (obyektinin) yerləşdiyi torpaq sahəsi bu Əsasnaməyə uyğun olaraq qiymətləndirilən əmlakın tərkibinə daxil edilmir və Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyinə əsasən müəyyən edilmiş qaydada ayrıca özəlləşdirilir. Özəlləşdirilən torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi müvafiq normativ-hüquqi aktlarla tənzimlənir.

12. Dövlət müəssisəsinin əmlakının icarəyə verilməsi yolu ilə yaradılmış icarə müəssisələrinin və icarəyə verilmiş əmlakın

özəlləşdirilməsi zamanı qiymətləndirmə bu Əsasnaməyə uyğun olaraq aparılır.

İcarəçinin öz gəliri hesabına əldə etdiyi əmlakın tərkibi müvafiq sənədlər əsasında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən müəyyən edilir.

13. Müəssisənin balans öhdəliklərinə borc vəsaitləri və kreditlər, kreditorlarla hesablaşmalar, alıcı və sifarişçilərdən alınmış avanslar və sair cəlb edilmiş vəsaitlər daxildir.

Müəssisənin balans aktivlərindən çıxılan balans öhdəliklərinə gələcək dövrün gəlirləri, qarşıdakı xərclər və ödəmələr üzrə ehtiyatlar, şübhəli borclar üzrə ehtiyatlar, balansın hesablaşmalar və sair passivlər bölməsində əks etdirilən digər öhdəliklər də aiddir.

14. Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı müəyyən edilərkən əmlakın tərkibindən bu Əsasnamənin 13-cü bəndində gös-tərilən balans öhdəlikləri ilə yanaşı, qüvvədə olan qanunvericiliyə əsasən, özəlləşdirilməsi qadağan olunmuş əmlakın, dövlət mülkiyyətində saxlanılan, habelə yerli özünüidarəetmə (bələdiyyə) orqanlarının və müvafiq təşkilatların balansına verilən sosial-mədəni və məişət-kommunal təyinatlı obyektlərin, habelə müəssisənin əmlak kompleksinin tərkibindən çıxarılaraq ayrıca özəlləşdirilən əmlakın dəyəri də çıxılır.

15. Özəlləşdirmə prosesində dövlət müəssisələrinin əmlakının bu Əsasnaməyə uyğun olaraq qiymətləndirilməsi müəssisə rəhbərliyinin iştirakı ilə özəlləşdirmə komissiyası (kiçik müəssisələr istisna olmaqla) tərəfindən müəssisənin əmlakının inventarlaşdırılması əsasında həyata keçirilir.

Özəlləşdirmə prosesində kiçik dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) əmlakının bu Əsasnaməyə uyğun olaraq qiymətləndirilməsi müəssisə rəhbəri və baş mühasib tərəfindən müəssisənin (obyektin) əmlakının inventarlaşdırılması əsasında həyata keçiri-

lır. K ıck dövlət müəssisələri (obyektləri)  z ll şdiril rk n bu  sasnam  ilə özəlləşdirmə komissiyasının hüquqlarına aid edilən digər hüquqlar da göstərilən qaydada həyata keçirilir.

16.  sas vəsaitlər onların balans dəyərindən qiymətləndirmə d vr n  amortizasiya normaları əsasında köhnəlmə m bl đi çıxılmaqla müəyyən edilmiş qalıq dəyəri ilə qiymətləndirilir.

 sas vəsaitlərin (daşınmaz v  daşınar əmlakın) bu qayda ilə hesablanmış dəyəri qiymətləndirmə d vr n  eyni və ya analoji n vl  əsas vəsaitlərin qiymətlərinə uyđun gəlmədikdə (az və ya çox olduqda), müəssisənin özəlləşdirmə komissiyası qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən müəssisənin əmlakının qiymətləndirilməsini təşkil edir. Bu halda, əsas vəsaitlərin dəyərini bazar prinsipləri əsasında müəyyən etmək məqsədilə aparılan qiymətləndirmə müəssisə rəhbərinin və ya özəlləşdirmə komissiyasının təşəbbüsü ilə qanunvericiliyə uyđun olaraq qiymətləndiricilər v  maliyyə m sl h t cil ri tərəfindən həyata keçirilir.

Həmin məqsədlə müəssisə ilə qiymətləndiricilər arasında müqavilə bađlanılır. Qiymətləndiricilər (hüquqi və fiziki şəxslər) dövlət əmlakının düzgün qiymətləndirilməsinə görə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə müvafiq olaraq məsuliyyət daşırırlar.

 z ll şdiril n dövlət müəssisə və obyektlərinin əmlakı Azərbaycan Respublikasının Dövlət  mlakının İdarə Edilməsi  zr  Dövlət Komitəsinin təşəbbüsü ilə təkrar qiymətləndirildikdə, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa əsasən qiym tl ndiricil rl  (maliyyə m sl h t cil ri ilə) müqavilə bađlanılır. Bu halda qiymətləndiricilərə xidmət haqqı “müvəffəqiyyətə görə ödəniş” prinsipi əsasında dövlət əmlakının alıcısının vəsaiti hesabına və ya dövlət əmlakının  z ll şdirilm sindən daxil olan vəsaitdən Azərbaycan Respublikasının Dövlət



Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş ayırmalar hesabına həyata keçirilir.

17. Əsas vəsaitlərin təkrar qiymətləndirilməsinə dair tərtib edilmiş sənədlər özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinə təqdim edilir. Qiymətləndirmə sənədləri müəyyən olunmuş qaydada təsdiq edildikdən sonra qiymətləndirmənin nə-ticələri müəssisənin mühasibat və statistika uçotu və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün istifadə olunur.

18. Əsas vəsaitlərin balans dəyəri inventarlaştırmanın nəticələri nəzərə alınmaqla mühasibat uçotu məlumatları (uçot kitabları, inventar kartları və s.) əsasında müəyyən edilir.

İnventarlaştırma nəticəsində qalıq kimi aşkar edilmiş, lakin mühasibat uçotunda əks etdirilməyən əsas vəsaitlərin balans dəyəri bu Əsasnamənin 16-cı bəndinə uyğun olaraq qiymətləndirilir.

19. Normativ istismar müddəti bitmiş, lakin istifadəyə yararlı olan əsas vəsaitlərin və ya onların ayrı-ayrı hissələrinin (detallarının, qovşaqlarının və s.) gələcəkdə istifadə olunmaq dərəcəsi nəzərə alınmaqla qalıq bərpa dəyəri müəyyən edilir. İstifadəyə yararlı olan əsas vəsaitlərin qalıq bərpa dəyəri fiziki və mənəvi aşınma vəziyyəti nəzərə alınmaqla müəssisənin özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən qiymətləndirilir.

20. Tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin və quraşdırılmamış avadanlıqların özəlləşdirmə dövründə dəyəri bu Əsasnamənin 16-cı bəndində nəzərdə tutulmuş qaydada müəyyən edilir. Özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan tikintisi başa çatdırılmamış perspektivsiz obyektlər özəlləşdirmə komissiyası və ya qiymətləndirici tərəfindən onların tikintisinə sərf olunmuş yararlı tikinti materiallarının (konstruksiyalarının) dəyəri nəzərə alınmaqla qiymətləndirilir. Bu zaman obyektin perspektivsizlik göstəricilərinin müəyyən edilməsi Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilmiş qaydalara uyğun aparılır.

21. Az qiymətli və tez köhnələn əşyaların dəyəri onların balans dəyərindən hesablanmış köhnəlmə çıxılmaqla müəyyən edilir.

22. Uzunmüddətli maliyyə qoyuluşları balans dəyəri üzrə qiymətləndirilir.

23. Qeyri-maddi aktivlər onların balans dəyərindən köhnəlmə məbləği çıxılmaqla qiymətləndirilir.

24. Ehtiyatlar və məsrəflər mövcud vəziyyətə olan balans dəyəri ilə qiymətləndirilir.

25. Pul vəsaitləri, hesablaşmalar və sair dövriyyə aktivləri balans dəyəri ilə qiymətləndirilir.

26. Müəssisənin valyuta hesablarında olan pul vəsaitləri, valyuta ilə ödənilməsi nəzərdə tutulan debitor borcları qiymətləndirmə tarixinə manatın Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı tərəfindən müəyyən edilmiş məzənnə əsasında qiymətləndirilir.

27. Bu Əsasnaməyə uyğun olaraq müəssisənin hesablanmış ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar (bazar konyunkturu nəzərə alınmaqla) Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin təqdimatı ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilir.

28. Bina və tikililərin bir hissəsində yerləşən qeyri-yaşayış sahələrinin qalıq dəyəri aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

$$Q_d = K \times S_{\ddot{u}} \times B_{\circ} \times H_{\circ} \times M_{\circ} \times A_{\circ}$$

burada:

$Q_d$  – bina və tikililərin bir hissəsində yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinin qalıq dəyəri;

$K$  – özəlləşdirmə zamanı 1 kv.m sahənin qəbul edilən normativ dəyəri;

$S_{\ddot{u}}$  – qiymətləndirilən ümumi sahə;

$B_{\circ}$  – bina əmsalı;

$H_{\circ}$  – hündürlük əmsalı;

$M_{\circ}$  – mərtəbəlilik əmsalı;

A<sub>9</sub> – bina və tikilinin köhnəlmə əmsalıdır.

Bina və tikililərin bir hissəsində yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinin qalıq dəyərinin müəyyən edilməsi üçün tətbiq edilən əmsallar Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin təqdimatı ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilir.

29. Bina və tikililərin bir hissəsində yerləşən dövlət müəssisə və obyektlərinin start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı müəyyən edilərkən onlara aid olan sahələrin (qeyri-yaşayış, istehsal və digər təyinatlı sahələrin) bu Əsasnamənin 28-ci bəndinə uyğun olaraq hesablanmış qalıq dəyəri qiymətləndirilən əsas vəsaitlərin ümumi dəyərinə daxil edilir.

30. Müəssisənin özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən əsas vəsaitlərin, mal-material qiymətlilərinin, başa çatdırılmamış tikililərin, quraşdırılmamış avadanlıqların, uzunmüddətli maliyyə qoyuluşlarının, qeyri-maddi aktivlərin, ehtiyat və məsrəflərin, xarici valyutada pul vəsaitlərinin (debitor borclarının) qiymətləndirilməsi aktları Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin müəyyən etdiyi formalarda tərtib olunur.

31. Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən təqdim olunmuş əmlakın inventarlaşdırılması və qiymətləndirilməsi aktları müəyyən edilmiş qaydada ekspertiza edildikdən sonra Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən təsdiq olunur. Dövlət müəssisəsinin rəhbəri, baş mühasibi və özəlləşdirmə komissiyasının üzvləri Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinə təqdim edilən əmlakın inventarlaşdırılması və qiymətləndirilməsi aktlarının, habelə digər özəlləşdirmə sənədlərinin dürüslüyü üçün Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun məsuliyyət daşıyırlar.

32. Müəssisənin özəlləşdirmə sənədlərinə (özəlləşdirmə planına) qanunvericiliklə özəlləşdirilməsi qadağan olunmuş obyektlərin, müəssisənin balansında olan və özəlləşdirmədən sonra dövlət mülkiyyətində saxlanılan, yerli özünüidarəetmə (bələdiyyə) orqanlarının və müvafiq təşkilatların balansına verilən sosial-mədəni və məişət-kommunal təyinatlı obyektlərin, habelə müəssisənin əmlak kompleksinin tərkibindən çıxarılaraq ayrıca özəlləşdirilən obyektlərin siyahısı əlavə edilir.

33. Dövlət müəssisəsinin (obyektinin) əmlakının qiymətləndirilməsi aktları təsdiq edildiyi gündən onun özəlləşdirilməsi barədə alqı-satqı müqaviləsi bağlananadək və ya səhmlərin nəzarət zərfi satılanadək əsas vəsaitlərin silinməsi və özgəninkiləşdirilməsi yalnız mövcud qanunvericiliyə uyğun Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin razılığı alınmaqla həyata keçirilə bilər.

34. Müəssisə rəhbərliyi əmlakın (səhmlərin və ya hissələrin) satışa çıxarıldığı tarixə müəssisənin (obyektin) start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı hesabla-narkən qiymətləndirmə aktlarında göstərilmiş əmlakın tərkibində (dəyərində) baş vermiş dəyişikliklər barədə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinə zəruri məlumatları (sənədləri) təqdim etməlidir. Əmlakın tərkibində (dəyərində) baş vermiş dəyişikliklərə dair müəssisə tərəfindən təqdim edilən sənədlərə Azərbaycan Respublikasının Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən baxılır və həmin dəyişikliklər nəzərə alınmaqla satışa çıxarılanadək müəssisənin start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəmiyyətin nizamnamə kapitalı dəyişdirilir.

35. Bu Əsasnamənin tələblərinə riayət edilməsi Azərbaycan Respublikası ərazisində yerləşən bütün dövlət müəssisələri üçün məcburidir və həmin tələblərin pozulması özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsinin etibarsız hesab edilməsi üçün əsasdır.

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ MİLLİ BANKI NƏZDİNDƏ  
AZƏRBAYCAN İPOTEKA FONDUNUN VƏSAİTİ HESABINA  
İPOTEKA KREDİTLƏRİNİN VERİLMƏSİ  
QAYDALARI**

*(Azərbaycan Respublikası Prezidentinin  
2005-ci il 22 dekabr tarixli, 339 nömrəli  
Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir)*

*(çıxarış)*

**3. AİF-in vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditlərinin şərtlərinin müəyyən edilməsi**

3.1. AİF-in vəsaiti hesabına verilən ipoteka kreditləri aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

3.1.6. kreditin məbləği kreditin verildiyi tarixə ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 85%-dən çox olmamalıdır. İpoteka krediti üzrə öhdəliyin icrasına İpoteka Kreditlərinin Zəmanət Fondu tərəfindən zəmanət verildiyi təqdirdə (ən azı kredit məbləğinin 20%-i həcmində), kreditin məbləği ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin 100%-ni təşkil edə bilər;

3.1.10. ipoteka ilə yüklü edilən daşınmaz əmlak müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir;

**4. İpoteka kreditləri üzrə hüquqların əldə olunması**

4.12. Tərəflər arasında imzalanmış sənədlər əsasında yaranmış hüquqlar dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra müvəkkil kredit təşkilatı kredit dosyesinə daxil olan aşağıdakı sənədləri təhvil-təslim aktı ilə AİF-ə təhvil verir:

4.12.8. ipoteka predmetinin müstəqil qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirmə aktı;

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
2000- ci il 27 iyun tarixli, 107 nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

## **QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ NORMALARI, PƏŞƏKAR QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏRİN HAZIRLANMASI Q A Y D A L A R I**

### **ÜMUMİ MÜDDƏALAR**

Bu Qaydalar “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq hazırlanmışdır.

Qaydalar qiymətləndirmə standartları və normaları, habelə peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması qaydalarının prinsiplərini müəyyən etməklə üç hissədən ibarətdir:

I h i s s ə

### **QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI**

Qiymətləndirmə standartlarında əmlakın qiymətləndirilməsi-nin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmə aparılan zaman zəruri olan məlumatların keyfiyyətinə və nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, müvafiq standartların yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları öz əksini tapmalıdır.

#### **Qiymətləndirmə standartları aşağıdakılardır:**

##### **1.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi:**

- 1.1.1. müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsi;
- 1.1.2. çoxillik əkmələrin qiymətləndirilməsi;
- 1.1.3. qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.1.4. sair daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.

##### **1.2. Daşınan əmlakın qiymətləndirilməsi.**

- 1.2.1. nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.2.2. maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi;
- 1.2.3. gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi;
- 1.2.4. heyvan, bitki və mikroorqanizmlərin qiymətləndirilməsi;
- 1.2.5. sair daşınan əmlakın qiymətləndirilməsi;

**1.3. Fəaliyyət göstərən müəssisələrin qiymətləndirilməsi.**

- 1.3.1. istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.3.2. qeyri-istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi.

**1.4. Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi.**

- 1.4.1. əmlak və s. hüquqların qiymətləndirilməsi;
- 1.4.2. intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;
- 1.4.3. qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi.

**1.5. Müvafiq istiqamətlər üzrə aşağıdakı standartlar hazırlanmalıdır:**

- 1.5.1. normativ sənədlər sistemi;
- 1.5.2. qiymətləndiricilərin peşə etikasına kodeksi;
- 1.5.3. qiymətləndirmənin ümumi anlayışları və prinsipləri;
- 1.5.4. bazar dəyərinin qiymətləndirmə bazası;
- 1.5.5. maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədləşmələrin qiymətləndirilməsi;
- 1.5.6. ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- 1.5.7. əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifləşdirilməsi;
- 1.5.8. daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşə-kar fəaliyyət standartları;
- 1.5.9. istehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi;
- 1.5.10. fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi bazası;
- 1.5.11. intellektual mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi;
- 1.5.12. qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- 1.5.13. mineral xammalın qiymətləndirilməsi;
- 1.5.14. meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;

1.5.16. gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi və sair standartların hazırlanması.

1.6. Qiymətləndirmə standartları tam şəkildə bu sahədə olan beynəlxalq normalara və prinsiplərə uyğun hazırlanmalıdır. Standartların bu hissəsi Əmlakın Qiymətləndirilməsi Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə tərəfindən hazırlanmış standartlara əsasən hazırlanmalıdır. Digər hissəsi isə həmin komitə tərəfindən beynəlxalq standartlaşdırma sahəsində rəhbər tutulan prinsiplər əsasında işlənmişdir.

И и с с ə

## QIYMƏTLƏNDİRMƏ NORMALARI

2.1. Qiymətləndirmə normaları bu sahənin vəzifələrini, əsas məqsədlərini və prinsiplərini, normativ sənədlər sisteminin tərkibini və strukturunu, normaların işlənməsi, qəbul edilməsi, yenidən baxılması və ya onların üzərində dəyişikliklər edilməsi, ləğv edilməsi və normalara riayət olunmasına nəzarətin əsas qaydalarını müəyyən edir.

2.1.1. Qiymətləndirmə normaları mövcud iqtisadiyyat qanunvericiliyindən irəli gələn tələblər əsasında işlənməli və aşağıda-kıları əhatə etməlidir:

**1. Əlavə normativ sənədlər sisteminin terminləri.** Burada normativ sənədlərin adları və həmin sənədlərdə istifadə edilən terminlər, onların tərfi və həmin tərifdən hansı sənəddə olması göstərilmişdir.

**2. Əlavə normativ sənədlər sisteminin tərkibi.** Burada peşə fəaliyyətinə aid normativ sənədlərin, qiymətləndirmə sahəsində xidmətlərin sertifikatı üzrə normativ sənədlərin, qiymətləndiricilərin hazırlanması və peşə səviyyələrinin artırılması sahəsində olan normativ sənədlərin adları göstərilmişdir. Əlavədə həmçinin standartların kod göstəricilərinin tərkibi verilməlidir.

### 2.2. Qiymətləndiricilərin peşə etikası kodeksi

2.2.1. Burada qiymətləndiricilərin praktiki peşə fəaliyyətində hərəkətlərin xarakterini (bu hərəkətlərin düzgün olub-olmaması) müəyyən edən müddəalar və hədlər göstərilmişdir.



2.2.2. Qiymətləndirmə normaları istehlakçılar, lisenziyalaşdırma və s. haqqında qanunvericiliyin, qiymətləndirmə xidmətlərinin keyfiyyətinə nəzarət edən orqanların müddəaları əsasında hazırlanmalıdır.

### **2.3. Bazar dəyəri qiymətləndirmə normalarının istifadə bazası kimi**

Burada əmlakın bazar dəyərinin ümumi təyinatı, mülkiyyətin qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirmənin vəzifə və metodları, habelə bazar dəyərinin müəyyən edilməsinin ümumi əlamətləri göstərilməlidir.

### **2.4. Bazar dəyərindən fərqli olan qiymətləndirmə bazalarının iki məqsədi olmalıdır:**

2.4.1. bazar dəyərindən fərqli olan qiymətləndirmə bazalarının təyin edilməsində tətbiq edilən standartların müəyyən edilməsi;

2.4.2. müvafiq qiymətləndirmə bazaları və bazar dəyəri arasında fərqin göstərilməsi.

### **2.5. Maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədləşmə məqsədləri ilə qiymətləndirmə.**

Qiymətləndirmə normaları nəticələrinin maliyyə hesablarında və əlaqəli sənədləşmələrdə qiymətləndiricilər üçün əsas göstərişlər verilməlidir. Burada müvafiq məqsədlərdən ötrü qiymətləndirməyə aid anlayışlar və prinsiplər, həmçinin qiymətləndirmə xidmətinin istehlakçıları, o cümlədən mühasiblər, tənzimləyici orqanların əməkdaşları və s. tərəfindən başa düşülməsi zəruri olan anlayışların izahatı verilməlidir.

### **2.6. Ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi.**

Bu sahədə qiymətləndirmə normaları əmlakın girov qoyulması əsasında kredit verən təşkilatlara sifarişçi hüquqı və fiziki şəxslərin əmlakını qiymətləndirən qiymətləndiricinin rəhbər tutduğu prinsiplərlə müəyyən edilməlidir.

## **2.7. Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifləşdiricisi**

Təsnifləşdiricilər qiymətləndirmə xidmətlərinin göstərilməsi zamanı qiymətləndirmə obyektlərini sistemləşdirməklə, aşağıdakı məsələləri həll etməlidir:

2.7.1. qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində standartlaşmanın inkişaf və təkmilləşdirilməsini;

2.7.2. əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin satış həcmlərinin uçotunu və proqnozlaşdırılmasını;

2.7.3. qiymətləndirmə üzrə xidmətlərə olan tələbatın öyrənilməsini;

2.7.4. müxtəlif fəaliyyət növlərinə uyğun təsnifləşdirmənin hazırlanmasını.

## **2.8. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət normaları**

Qiymətləndirmə normalarında əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, müvafiq qiymətləndirmə normalarının yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları göstərilməlidir.

## **2.9. İstehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi**

2.9.1. istehsal vasitələri, maşın və avadanlıqlara aid edilən aktivlərin identifikasiyası;

2.9.2. istehsal vasitələri, maşın və avadanlıqlara tətbiq edilən anlayışların təyinatı;

2.9.3. istehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi haqqında hesabat standartlarının müəyyən edilməsi;

2.9.4. istehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı istifadə edilən qiymətləndirmə normaları və metodları.

2.10. Fəaliyyət göstərən müəssisənin qiymətləndirmə normaları bazasının müəyyən edilməsində müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi hədlərinin və onların aktivlərinin istehlak dəyəri ilə bağlı izahatları verilməlidir.

2.11. Qiymətləndirmə normaları intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi sahəsində qiymətləndirmə obyektinin xarakterizə edilməsi zamanı istifadə edilən əsas anlayışları, qiymətləndirmənin məqsədlərini, dəyərin növlərini və beynəlxalq təcrübədə əksini tapmış prinsiplərə əsaslanan hesablama metodlarını, qiymətləndirmənin nəticələri və hesabatların məzmununu müəyyən etməlidir.

### **2.12. Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi**

Burada qeyri-maddi aktivlər anlayışının, identifikasiya ediləcək aktivlərə tətbiq edilən dəyər növlərinin və qiymətləndirmə hesabatları normalarının müəyyən edilməsi, habelə onların metodikasını arasında mövcud fərqlər izah edilməlidir.

### **2.13. Mineral xammalın qiymətləndirilməsi**

Bu normalar mineral resursların qiymətləndirilməsi sahəsində qiymətləndiricilərə istiqamətlər vermək məqsədi güdür. Burada qiymətləndirmə zamanı qiymətləndiricilərin rəhbər tutmalı olduqları ümumi anlayışlar və prinsiplər göstərilməlidir.

### **2.14. Meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi**

Qiymətləndirilmə normaları meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarına aid aktivlərə identifikasiya ediləcək dəyərləri, meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsinə dair normaları müəyyənləşdirməklə, qiymətləndirilmə zamanı istifadə edilən metodları müəyyən etməlidir.

### **2.15. Ətraf mühitin qiymətləndirilməsi prosesinin uçota alınması**

Burada əsas məqsəd mülkiyyətin dəyərinə təsir edə bilən, qiymətləndirici tərəfindən rəhbər tutulan ümumi anlayış, prinsip və fikirlərin nəzərə alınmasıdır.

### **2.16. Gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi**

Gəmi və qurğuların qiymətləndirilməsi sahəsində qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi terminlərin təyinatı, qiymətləndirmənin aparılması zamanı zəruri olan məlumatların keyfiyyəti və nəticələri haqqında hesabatın məzmununa qoyulan tələblər, bu sahədə müvafiq normalarına və standartların yerinə yetirilməsinə nəzarət və məsuliyyət formaları əks olunmalıdır.

### III h i s s ə

#### **PEŞƏKAR QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏRİN HAZIRLANMASI**

3.1. Peşəkar qiymətləndiriciləri aşağıdakı kimi hazırlamaq mümkündür:

3.1.1. ali məktəblərdə peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması, yenidən hazırlanması və ixtisaslarının artırılması;

3.1.2. xarici ölkələrdən qiymətləndirici ekspertlərin dəvət olunması və yaxud xarici ölkələrdə qiymətləndiricilərin hazırlanması və s.

3.2. Ekspert qiymətləndiricilərə daha çox tələbatın yarandığını nəzərə alaraq, ilkin mərhələdə aşağıdakı sahələr üzrə qiymətləndiricilərin hazırlanması məqsədmüvafiq sayılır:

3.2.1. daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;

3.2.2. maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi;

3.2.3. intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;

3.2.4. zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi;

3.2. 5. biznesin qiymətləndirilməsi;

3.2.6. qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi və s.

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA ƏSAS VƏSAİTLƏRİN  
(FONDLARIN)YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HAQQINDA  
AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR  
KABİNETİNİN QƏRARI**

*(2 avqust 1996-cı il, N 99)*

*(çıxarış)*

Əsas vəsaitlərin (fondların) balans dəyərinin mövcud bazar qiymətlərinə uyğunlaşdırılmasını və özəlləşdirilmə prosesində dövlət əmlakının dəyərinin düzgün müəyyənləşdirilməsini təmin etmək məqsədilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

1. Azərbaycan Respublikasında əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi qaydaları haqqında qərara əlavə olunmuş Əsasnamə təsdiq edilsin.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
2 avqust 1996-cı il tarixli, 99 nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA ƏSAS VƏSAİTLƏRİN  
(FONDLARIN) YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ  
QAYDALARI HAQQINDA  
ƏSASNAMƏ**

1. Bu Əsasnamə əsas vəsaitlərin (fondların) bərpa dəyərini müəyyənləşdirmək məqsədilə bütün müəssisələrin əsas vəsaitlərinin yenidən qiymətləndirilməsi qaydalarını müəyyən edir.

2. Əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi mülkiyyət formasından və fəaliyyət növündən asılı olmayaraq Azərbaycan Respublikasının ərazisində yerləşən bütün müəssisələr tərəfindən aparılır.

3. Texniki vəziyyətindən (köhnəlmə dərəcəsindən) asılı olmayaraq istismarda olan, ehtiyatda saxlanılan, dondurulmuş və ya

baş a çatdırılmamış tikinti obyektlərində yerləşən binalar (yaşayış binalarından başqa), qurğular, ötürücü mexanizmlər, maşınlar, avadanlıqlar, nəqliyyat vasitələri və əsas vəsaitlərin digər növləri, həmçinin icarəyə və ya müvəqqəti istifadəyə verilmiş və yaxud girov qoyulmuş obyektlər balansında olan müəssisələr tərəfindən yenidən qiymətləndirilir.

Fiziki və mənəvi cəhətdən köhnələrək silinməyə hazırlanmış, lakin silinməsi müəyyən olunmuş qaydada aktlarla rəsmiləşdirilməmiş əsas vəsaitlər (fondlar) də yenidən qiymətləndirilir.

4. İnflyasiyanın sürətindən asılı olaraq əsas vəsaitlərin dəyərinin minimum həddinin limiti hər dəfə dəyişdikcə və həmçinin əsas vəsaitlər vahidi və dəstinin dəyəri müəyyən edilmiş minimum həddə çatmadıqda da onlar əsas vəsaitlərin tərkibindən çıxarılır.

5. Bütün müəssisələr əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsini 1996-cı il iyul ayının 1-i vəziyyətinə apardıqları inventarizasiyasının nəticələrinə görə müəyyənləşdirdikləri tam balans dəyərinə və köhnəlmə məbləğinə bu Əsasnamənin 6-cı bəndində göstərilən əmsalların vurulması yolu ilə müəyyən edirlər.

6. Əsas vəsaitlərin (fondların) bərpa dəyərini müəyyən etmək üçün, onların balans dəyərlərinin yenidən hesablanması əmsalları:

Əsas fondların alınma tarixi	Əsas vəsaitlərin (fondların) balans dəyərinin yenidən hesablanması ƏMSALLARI			
	Maşınlar, avadanlıqlar və nəqliyyat	Binalar (yaşayış binalarından başqa), qurğular, ötürücü mexanizmlər və başa çatdırılmamış tikililər	Qoşqu heyvanları və məhsuldar malqara	Əsas vəsaitlərin digər növləri
01.07.94-cü ilə qədər	16*)	16*)	--	16*)

01.07.94-cü ildən	4	4	--	5
01.01.95-cü ilə qədər	1,5	1,5	--	1,5
01.01.95-ci ildən	1,1	1,1	4000**)	1,1
01.01.96-cı ilə qədər				
01.01.96-cı ildən				
01.07.96-cı ilə qədər				

**Qeyd:** \*) – bu əmsallar Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 nömrəli qərarı ilə yenidən qiymətləndirilmiş əsas fondların (vəsaitlərin) balans dəyərində tətbiq edilir;

\*\*\*) – Qoşqu heyvanları və məhsuldar mal-qaranın yenidən qiymətləndirilməsi onların faktiki diri çəkisini 4000 (dörd min)-ə vurmaqla müəyyən edilir.

Binaların, qurğuların, ötürücü mexanizmlərin tikilməsinə və ya alınmasına, həmçinin başa çatdırılmamış tikintiyyə çəkilən xərclər müxtəlif dövrlərdə həyata keçirilmiş olarsa, onda gös-tərilən əsas fondların balans dəyərinin yenidən hesablanması, onların tikilmə və alınma dövrləri üzrə həmin dövrlərə uyğun olan əmsallarla ayrı-ayrılıqda aparılır.

7. Əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsinin nəticələrinin mühasibat və statistika hesabatlarında əks etdirilməsi qaydaları Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyi və Dövlət Statistika Komitəsinin müvafiq təlimatları ilə müəy-yənləşdirilir.



**Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar  
dəyərinin hesablanması Qaydasının təsdiq edilməsi haqqında  
Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı  
(28 iyun 1999-cu il, № 110)**

Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti qərara alır:

1. Azərbaycan Respublikası Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsinin və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti yanında Mənzil-Kommunal Təsərrüfatı Komitəsinin təqdim etdikləri «Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin müəyyən edilməsi Qaydası» təsdiq edilsin (əlavə olunur).

2. Azərbaycan Respublikası ərazisində fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventarlaşdırılmış dəyəri haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 16 mart tarixli 58 nömrəli qərarının birinci bəndi qüvvədən düşmüş hesab edilsin.

3. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun  
tarixli, 110 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir*

**Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar  
dəyərinin hesablanması  
Qaydası**

**I. Binaların inventar dəyərinin müəyyən edilməsi**

1.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri onların texniki inventarlaşdırılması əsasında müəyyənləşdirilir.

1.2. Binaların inventar dəyəri qiymətləndirmə anında mövcud olan fiziki köhnəlmə dəyəri çıxılmaqla, həqiqi dəyəri üzrə müəyyən edilir.

1.3. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri əmsallar və qüvvədə olan indeks (inflyasiya dərəcəsi) nəzərə alınmaqla, aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

1.3.1. Fərdi yaşayış (təqdim olunmuş layihə-smeta sənədlərinə əsasən tikilmiş və sonradan özəlləşdirilmiş kommunal fərdi evlərdən başqa) və bağ evlərinin inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.3.1.1. Azərbaycan Respublikasının ayrı-ayrı zonalarında yerləşən fərdi yaşayış və bağ evlərinin inventar dəyərləri bu Qaydanın 1 nömrəli və 2 nömrəli əlavələrinə əsasən, binanın 1 kub metrinin baza qiyməti normalarına 42700 artım əmsalı tətbiq edilməklə hesablanır.

1.3.1.2. Üç və ya artıq mərtəbəli binaların inventar dəyəri hesablanarkən həmin binanın bu Qaydanın 2 nömrəli əlavəsində göstərilən 1 kub metrinin dəyəri ikinci mərtəbədən başlayaraq, hər mərtəbə üçün özündən əvvəlki mərtəbənin 1 kub metrinin dəyərinə 5 faiz miqdarında az qəbul olunur.

1.3.1.3. Binaların fəsadına üzlük çəkilməşsə və ya suvanmışsa, onda həmin binanın hər qiymət toplusunda göstərilən 1 kub metrinin dəyəri 4,5 faiz artırılır.

1.3.1.4. Mərtəbə arası və çardaq örtüyü dəmir-beton olduğu halda 1,1 keçid əmsalı tətbiq olunur.

1.3.1.5. Zirzəmi və yarım zirzəmi qiymətləndirilərkən müvafiq olaraq, 0,60 və 0,85 keçid əmsalları tətbiq olunur.

1.3.1.6. Binanın həcmi bu Qaydanın 2 nömrəli əlavəsində göstərilmiş maksimum həcmdən 30 faiz çox olarsa 0,95 əmsalı qəbul olunur.

1.3.2. Özəlləşdirilmiş mənzillərin (təsdiq olunmuş layihə-smeta sənədlərinə əsasən tikilmiş və sonradan özəlləşdirilmiş kommunal fərdi evlər də daxil olmaqla) inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.3.2.1. Fərdi yaşayış fonduna daxil olan özəlləşdirilmiş mənzillərin inventar dəyəri texniki pasport tərtib edildikdən sonra aşağıdakı qaydada hesablanır:

1.3.2.2. Binanın ilkin balans dəyəri əsas götürülərək, aşınma ayırmaları çıxılır, vahid həcmnin dəyəri təyin edilərək mənzilin həcminə vurulur.

1.3.2.3. «Tikildiyi vaxtdan asılı olaraq, əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 nömrəli, 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 nömrəli və 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 nömrəli qərarlarında bina və qurğular üçün nəzərdə tutulmuş əmsallar analoji olaraq, yaşayış binaları üçün tətbiq edilməklə bu Qaydanın 3 nömrəli əlavəsinə uyğun olaraq təyin edilir.

1.4. Qeyri-yaşayış binalarının inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.4.1. Qeyri-yaşayış binaları Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin qərarları ilə təsdiq edilmiş texniki pasport formaları üzrə inventarlaşdırılır, qiymətləndirilməsi isə xidmət illərinə müvafiq aşınma ayırmaları çıxılmaqla, inflyasiya dərəcəsi bu Qaydanın 3 nömrəli əlavəsinə uyğun aparılır.

1.4.2. Qeyri-yaşayış binalarının da fiziki aşınmasının qiymətləndirilməsi analoji olaraq, yaşayış binalarının fiziki aşınmasının qiymətləndirilməsi qaydalarına müvafiq aparılır.

1.4.3. Özəlləşdirilmiş binaların inventar dəyəri bu Qaydada göstərilən bəndlərə uyğun olaraq müəyyən edilir.

1.5. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan, normativ xidmət müddətini başa çatdırmış, ilkin balans dəyəri olmayan, eləcə də balans dəyəri binanın həqiqi vəziyyətinə uyğun gəlməyən binaların (fərdi yaşayış fondundan başqa) həqiqi dəyərini müəyyənləşdirmək üçün, həmin binalar yerində xüsusi komissiyanın iştirakı ilə texniki cəhətdən inventarlaşdırılır, faktiki vəziyyəti müəyyənləşdirilir, hər bir konstruktiv elementin faktiki vəziyyətinə görə köhnəlmə faizi bu Qaydanın 4 nömrəli əlavəsinə müvafiq təyin olunur.

Yuxarıda qeyd olunmuş binaların inventar dəyəri Azərbaycan Respublikasında, axırıncı dəfə 1972-ci ildə aparılmış yenidən-qiymətləndirmə zamanı tətbiq edilmiş qiymət toplusundan və bu

Qaydanın 3 nömrəli əlavəsindən istifadə edərək, aşınması çıxılmaqla təyin olunur.

## **II. Qiymətləndirmənin nəticələrinin rəsmiləşdirilməsi**

İşin nəticələrinə görə icraçı (texniki inventarlaşdırma və mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı orqanları) sifarişçiyə (bələdiyyə vergi xidməti orqanına) binanın qiymətləndirilməsinin yekun icmal cədvəlini (bu Qaydaya 5 nömrəli əlavə) təqdim edir. Yekun icmal cədvəli işin icraçıları tərəfindən imzalanır və icraçı təşkilatın rəisi tərəfindən təsdiq edilir.

*«Fiziki şəxslərin mülkiyyətində  
olan binaların inventar dəyərinin  
hesablanması Qaydası»na  
I nömrəli əlavə*

**Vətəndaşlara məxsus tikililərin qiymətləndirilməsində qiymət  
normalarının təyin edilməsi üçün Azərbaycan Respublikasının  
şəhər və rayonlarının zonalara bölünməsi  
Siyahısı**

**1-ci zona** – Əli Bayramlı, Bakı, Gəncə, Mingəçevir, Sumqayıt (şəhərlərin tərkibində qəsəbələr daxil olmaqla), Ağdam, Ağstafa, Astara, Balakən, Bərdə, Qazax, Qazıməmməd, Yevlax, Kürdəmir, Lənkəran, Naxçıvan, Xankəndi, Salyan, Siyəzən, To-vuz, Ucar, Xaçmaz, Xudat şəhərləri və Xırdalan qəsəbəsi

**2-ci zona** – Ağdam, Ağstafa, Ağdaş, Abşeron, Bərdə, Hacıqabul, Göyçay, Dəvəçi, Yevlax, İmişli, Qazax, Qax, Goranboy, Siyəzən, Kürdəmir, Lənkəran, Tərtər, Neftçala, Saatlı, Sabirabad, Salyan, Tovuz, Ucar, Xanlar, Xaçmaz, Xızı, Şəki, Şəmkir, Bala-kən, Samux, Zaqatala (Ağdam, Ağstafa, Bərdə, Balakən, Qazax, Yevlax, Kürdəmir, Lənkəran, Salyan, Siyəzən, Qazıməmməd, Tovuz, Ucar, Xaçmaz, Xudat şəhərlərindən başqa) rayonları və Naftalan şəhəri

**3-cü zona** – Naxçıvan Muxtar Respublikası (Naxçıvan şəhərindən başqa), Şuşa, Xocalı, Xocavənd, Ağcabədi, Astara (Astara şəhərindən başqa), Ağsu, Daşkəsən, Cəlilabad, Cəbrayıl, Beyləqan, Zəngilan, Zərdəb, İsmayilli, Masallı, Biləsuvar, Füzuli rayonları

**4-cü zona** – Oğuz, Qəbələ, Qubadlı, Quba, Qusar, Kəlbəcər, Gədəbəy, Laçın, Lerik, Şamaxı, Qobustan, Yardımlı rayonları

*«Fiziki şəxslərin mülkiyyətində  
olan binaların inventar dəyərinin  
hesablanması Qaydası»na  
2 nömrəli əlavə*

**Azərbaycan Respublikasının şəhər və kənd yerlərində  
vətəndaşlara məxsus müxtəlif tipli binaların qiymətləndirmə  
normalarının toplu cədvəli**

*(1 kubmetr həcmnin dəyəri manatla)*

<i>Tikintinin tipi</i>	<i>Tikintinin adı, ölçüsü, metrlə həcmi</i>	<i>Zona</i>	<i>Dam örtüyünün materialı</i>					
			<i>Çadır şəklində</i>			<i>Yastı</i>		
			<i>dalğalı alfaner</i>	<i>dəmir dam</i>	<i>kirəmit</i>	<i>qamış</i>	<i>qır</i>	<i>gilli qamış</i>
YB-1	birmərtəbəli yaşayış binasının divarları «mişar» daşından və həcmi 4,0 x 7,4 x 3,1 = 91,76 kub.m-ə qədər	1	2-14	2-34	2-28	2-24	1-94	1-96
		2	2-16	2-36	2-31	2-27	1-96	1-98
		3	2-29	2-49	2-43	2-39	2-11	2-10
		4	2-35	2-55	2-50	2-46	2-17	2-17
YB-1	həmçinin divarları adi gil kərpicdən, həcmi 91,76 kub.m-ə qədər	1	2-56	2-76	2-71	2-67	2-36	2-38
		2	2-68	2-88	2-82	2-78	2-48	2-49
		3	2-71	2-91	2-86	2-82	2-53	2-53
		4	2-74	2-94	2-89	2-84	2-56	2-55
YB-1	həmçinin divarları but daşı, həcmi 91,76 kub. m-ə qədər	1	2-41	2-64	2-58	2-53	2-20	2-22
		2	2-45	2-68	2-61	2-57	2-24	2-26
		3	2-61	2-84	2-78	2-73	2-42	2-42
		4	2-71	2-94	2-88	2-83	2-53	2-53
YB-1	həmçinin divarları çay daşından kərpic sırası ilə qoyulmuş, həcmi 91,76 kub. m-ə qədər	1	2-86	3-08	3-02	2-97	2-65	2-65
		2	2-95	3-18	3-12	3-07	2-75	2-75
		3	3-05	3-28	3-22	3-17	2-86	2-86
		4	3-12	3-35	3-28	3-24	2-94	2-94

YB-1	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 91,76 kub. m-ə qədər	1	1-86	2-08	2-01	1-97	1-65	1-67
		2	1-89	2-11	2-05	2-00	1-68	1-70
		3	1-94	2-16	2-10	2-06	1-74	1-75
		4	1-99	2-20	2-14	2-10	1-78	1-79
YB-2	birmərtəbəli yaşayış binasının divarları mişar daşından, həcmi $(9,4 \times 6,2) - (5,4 \times 28) \times 3 = 129,0$ kub. m-ə qədər	1	2-84	2-08	2-01	1-97	1-65	1-67
		2	2-91	2-11	2-05	2-00	1-68	1-70
		3	3-08	2-16	2-10	2-06	1-74	1-75
		4	3-15	2-20	2-14	2-10	1-78	1-79
YB-2	həmçinin divarları kərpicdən, həcmi 129,0 kub. m-ə qədər	1	3-35	3-01	2-94	2-92	2-55	2-68
		2	3-97	3-07	3-01	2-99	2-62	2-77
		3	4-04	3-20	3-18	3-16	2-80	2-84
		4	4-08	3-25	3-25	3-23	2-88	3-02
YB-2	həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 129,0 kub. m-ə qədər	1	2-84	2-84	2-94	2-90	2-55	2-68
		2	2-92	2-86	3-01	2-97	2-63	2-78
		3	3-09	3-02	3-18	3-15	2-81	2-96
		4	3-20	3-10	3-25	3-25	2-92	3-06
YB-2	həmçinin divarları bişmiş kərpiclə çay daşından, həcmi 129,0 kub. m-ə qədər	1	3-64	3-81	3-74	3-32	3-32	3-51
		2	3-81	3-97	3-90	3-54	3-54	3-69
		3	3-93	4-09	4-02	3-67	3-67	3-81
		4	4-00	4-17	4-10	3-70	3-70	3-89
YB-2	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 129,0 kub. m-ə qədər	1	2-37	2-53	2-46	2-45	2-10	2-23
		2	2-44	2-60	2-53	2-52	2-17	2-32
		3	2-53	2-64	2-58	2-60	2-26	2-41
		4	2-57	2-67	2-60	2-65	2-31	2-46
YB-3	ikimərtəbəli yaşayış binasının divarları mişar daşından və həcmi $(11,0 \times 8,5) + (5,3 \times 11,5) \times 6,2 = 957,5$ kub. m-ə qədər	1	1-50	1-61	1-58	1-55	1-44	1-49
		2	1-54	1-65	1-62	1-60	1-48	1-54
		3	1-62	1-73	1-71	1-68	1-57	1-62
		4	1-67	1-77	1-75	1-72	1-61	1-66



YB-3	həmçinin divarları adi kərpicdən, həcmi 957,5 kub. m-ə qədər	1	1-68	1-79	1-76	1-73	1-62	1-67
		2	1-78	1-88	1-86	1-83	1-72	1-77
		3	1-80	1-90	1-88	1-85	1-74	1-79
		4	1-81	1-92	1-89	1-87	1-76	1-81
YB-3	həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 957,5 kub. m-ə qədər	1	1-56	1-66	1-63	1-45	1-49	1-54
		2	1-60	1-71	1-68	1-49	1-54	1-59
		3	1-70	1-80	1-78	1-58	1-64	1-69
		4	1-76	1-86	1-84	1-63	1-70	1-74
YB-3	həmçinin divarları kərpicdən və sıra ilə düzülmiş çay daşından, həcmi 957,5 kub. m-ə qədər	1	1-84	1-95	1-92	1-89	1-78	1-83
		2	1-93	2-03	2-01	1-98	1-87	1-92
		3	1-98	2-09	2-06	2-03	1-92	1-98
		4	2-02	2-12	2-10	2-07	1-96	2-01
YB-3	həmçinin çay daşı və kərpicdən, həcmi 957,5 kub. m-ə qədər	1	1-26	1-37	1-34	1-32	1-20	1-25
		2	1-31	1-41	1-39	1-36	1-24	1-30
		3	1-34	1-44	1-42	1-39	1-28	1-33
		4	1-35	1-46	1-44	1-41	1-30	1-35
YB-4	divarları mişar daşından hörül-müş yaşayış binaları, həcmi $(19,2 \times 7,3) - (7,4 \times 3,0) \times 3,5 = 413,0$ kub. m-ə qədər	1	2-08	2-23	2-19	2-11	1-96	1-98
		2	2-10	2-25	2-21	2-18	1-98	1-99
		3	2-23	2-38	2-34	2-31	2-11	2-12
		4	2-30	2-44	2-40	2-37	2-18	2-18
YB-4	həmçinin divarları çiy kərpicdən, həcmi 413,0 kub. m-ə qədər	1	2-46	2-60	2-56	2-53	2-33	2-34
		2	2-55	2-69	2-65	2-62	2-42	2-44
		3	2-60	2-74	2-70	2-67	2-48	2-49
		4	2-63	2-77	2-73	2-70	2-51	2-52
YB-4	həmçinin divarları but daşından, həcmi 413,0 kub. m-ə qədər	1	2-25	2-39	2-36	2-33	2-12	2-14
		2	2-28	2-42	2-39	2-35	2-15	2-16
		3	2-43	2-58	2-54	2-51	2-30	2-31
		4	2-46	2-67	2-63	2-60	2-40	2-41
YB-4	həmçinin divarları sıra ilə düzülmiş kərpic və çay daşından, həcmi 413,0 kub. m-ə qədər	1	2-63	2-77	2-74	2-71	2-50	2-52
		2	2-71	2-85	2-82	2-79	2-58	2-59
		3	2-80	2-95	2-91	2-88	2-68	2-69
		4	2-86	3-01	2-98	2-94	2-74	2-75

YB-4	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 413,0 kub.m-ə qədər	1	1-68	1-82	1-79	1-76	1-55	1-57
		2	1-70	1-84	1-80	1-77	1-57	1-58
		3	1-75	1-89	1-85	1-82	1-62	1-63
		4	1-77	1-92	1-88	1-85	1-66	1-66
YB-5	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış binaları, həcmi $9,6 \times 7,5 \times 5,2 = 374$ kub. m-ə qədər	1	1-87	1-97	1-95	1-92	1-78	1-88
		2	1-89	2-10	1-97	1-95	1-81	1-91
		3	2-00	2-11	2-08	2-06	1-92	2-02
		4	2-06	2-17	2-14	2-11	1-98	2-07
YB-5	həmçinin divarları but daşından, həcmi 374 kub. m-ə qədər	1	1-99	2-11	2-08	2-05	1-91	1-92
		2	2-02	2-14	2-11	2-08	1-94	1-95
		3	2-15	2-27	2-24	2-21	2-07	2-08
		4	2-24	2-35	2-32	2-30	2-16	2-16
YB-5	həmçinin adi çiy kərpicdən, həcmi 374 kub. m-ə qədər	1	2-25	2-36	2-33	2-30	2-16	2-26
		2	2-35	2-46	2-43	2-41	2-27	2-36
		3	2-38	2-49	2-46	2-44	2-30	2-40
		4	2-41	2-51	2-48	2-46	2-33	2-42
YB-5	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 374 kub. m-ə qədər	1	2-36	2-49	2-46	2-43	2-29	2-30
		2	2-45	2-57	2-51	2-52	2-37	2-38
		3	2-53	2-65	2-62	2-59	2-45	2-44
		4	2-58	2-70	2-67	2-67	2-51	2-51
YB-5	Həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 374 kub.m-ə qədər	1	1-51	1-64	1-61	1-59	1-45	1-35
		2	1-53	1-67	1-64	1-61	1-48	1-37
		3	1-57	1-70	1-67	1-64	1-51	1-41
		4	1-59	1-73	1-70	1-67	1-54	1-43
YB-6	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış evləri, həcmi $10,4 \times 3,6 \times 3,1 = 116$ kub. m-ə qədər	1	2-68	2-92	2-85	2-80	2-46	2-48
		2	2-70	2-94	2-87	2-83	2-48	2-50
		3	2-83	3-07	3-00	2-93	2-62	2-63
		4	2-89	3-13	3-07	3-02	2-68	2-69
YB-6	həmçinin adi çiy kərpicdən, həcmi 116 kub. m-ə	1	3-18	3-43	3-34	3-31	2-97	2-98
		2	3-32	3-56	3-39	3-44	3-10	3-12
		3	3-33	3-57	3-51	3-46	3-18	3-13

	qədər	4	3-35	3-59	3-52	3-47	3-14	3-15
YB-6	həmçinin divarları but daşından, həcmi 116 kub. m-ə qədər	1	2-88	3-14	3-07	3-02	2-66	2-68
		2	2-92	3-18	3-11	3-06	2-70	2-72
		3	3-11	3-37	3-31	3-25	2-89	2-91
		4	3-23	3-45	3-43	3-38	3-03	3-04
YB-6	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 116 kub. m-ə qədər	1	3-41	3-67	3-60	3-55	3-19	3-21
		2	3-52	3-78	3-72	3-66	3-30	3-33
		3	3-64	3-90	3-83	3-78	3-42	3-44
		4	3-71	3-98	3-92	3-86	3-51	3-52
YB-6	Həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 116 kub. m-ə qədər	1	2-18	2-43	2-36	2-31	1-96	1-98
		2	2-22	2-46	2-40	2-35	1-95	2-02
		3	2-27	2-52	2-46	2-41	2-06	2-08
		4	2-32	2-57	2-50	2-45	2-12	2-12
YB-7	divarları mişar daşından höritilmiş yaşayış evləri, həcmi 9,9 x 4,6 x 3,8 = 173 kub. m-ə qədər	1	2-20	2-35	2-30	2-23	2-09	2-11
		2	2-26	2-40	2-36	2-30	2-15	2-17
		3	2-39	2-53	2-49	2-42	2-28	2-30
		4	2-45	2-59	2-55	2-48	2-34	2-36
YB-7	həmçinin divarları adi çiy kərpicdən, həcmi 173 kub. m-ə qədər	1	2-59	2-74	2-70	2-63	2-48	2-50
		2	2-74	2-88	2-84	2-77	2-62	2-64
		3	2-78	2-92	2-88	2-81	2-67	2-69
		4	2-80	2-95	2-90	2-84	2-70	2-71
YB-7	həmçinin divarları but daşından, həcmi 173 kub. m-ə qədər	1	2-28	2-43	2-39	2-32	2-17	2-19
		2	2-35	2-49	2-46	2-39	2-29	2-26
		3	2-50	2-64	2-60	2-53	2-39	2-46
		4	2-58	2-73	2-69	2-62	2-48	2-50
YB-7	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 173 kub. m-ə qədər	1	2-50	2-64	2-60	2-53	2-39	2-40
		2	2-61	2-76	2-72	2-65	2-50	2-52
		3	2-69	2-83	2-79	2-73	2-58	2-60
		4	2-74	2-88	2-84	2-77	2-63	2-65
YB-7	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 173	1	1-79	1-93	1-89	1-82	1-67	1-69
		2	1-85	2-00	1-95	1-89	1-74	1-76
		3	1-90	2-04	2-00	1-93	1-74	1-80

	kub. m-ə qədər	4	1-92	2-06	2-02	1-96	1-82	1-83
YB-8	divarları mişar daşından hörül- müş yaşayış bina- ları, həcmi (9,2 x 6,7 – 2,5 x 5,9) x 3,9 = 183 kub. m	1 2 3 4	2-12 2-30 2-43 2-50	2-30 2-47 2-61 2-67	2-25 2-43 2-56 2-67	2-21 2-39 2-52 2-59	1-97 2-15 2-29 2-35	2-02 2-20 2-33 2-40
YB-8	həmçinin adi çiy kərpicdən, həcmi 183 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	2-70 2-82 2-86 2-88	2-87 2-99 3-03 3-06	2-82 2-94 2-98 3-01	2-79 2-91 2-95 2-98	2-55 2-67 2-71 2-74	2-56 2-68 2-72 2-75
YB-8	həmçinin divarları but daşından, həcmi 183 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-45 2-48 2-64 2-74	2-67 2-70 2-86 2-96	2-60 2-64 2-80 2-90	2-56 2-60 2-75 2-85	2-27 2-32 2-48 2-58	2-30 2-33 2-49 2-59
YB-8	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daş- ından, həcmi 183 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-90 3-00 3-09 3-15	3-12 3-21 3-31 3-37	3-05 3-15 3-24 3-31	3-01 3-11 3-20 3-26	2-73 2-83 2-93 2-99	2-75 2-86 2-94 3-00
YB-8	həmçinin divarları saman kərpicin- dən, həcmi 183 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	1-84 1-87 1-91 1-94	2-03 2-06 2-10 2-13	1-97 2-01 2-05 2-08	1-94 1-97 2-01 2-04	1-68 1-72 1-75 1-79	1-70 1-73 1-77 1-80
YB-9	divarları mişar daşından hörül- müş yaşayış bina- ları, həcmi (8,4 x 6,9 x 2,8) + (8,4 x 7,8 – 3,5 x 2,9) x 3,0 = 328,4 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-37 2-40 2-55 2-62	2-47 2-49 2-64 2-71	2-44 2-47 2-62 2-69	2-42 2-45 2-60 2-67	2-27 2-30 2-45 2-52	2-28 2-31 2-45 2-53
YB-9	həmçinin divarları adi çiy kərpicdən, həcmi 328,4 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	2-88 3-01 3-05 3-08	2-97 3-11 3-15 3-17	2-95 3-08 3-12 3-15	2-93 3-06 3-10 3-13	2-78 2-91 2-96 2-98	2-79 2-92 2-96 2-99

YB-9	həmçinin divarları but daşından, həcmi 328,4 kub. m-ə qədər	1	2-58	2-67	2-63	2-63	2-47	2-48
		2	2-61	2-75	2-69	2-67	2-51	2-52
		3	2-79	2-90	2-87	2-85	2-69	2-70
		4	2-91	3-02	2-98	2-96	2-80	2-81
YB-9	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 328,4 kub. m-ə qədər	1	3-11	3-22	3-19	3-16	3-00	3-01
		2	3-22	3-33	3-30	3-28	3-11	3-12
		3	3-32	3-43	3-40	3-38	3-14	3-23
		4	3-39	3-50	3-47	3-45	3-29	3-29
YB-9	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 328,4 kub. m-ə qədər	1	1-99	2-09	2-06	2-04	1-89	1-89
		2	2-02	2-12	2-10	2-08	1-92	1-93
		3	2-07	2-17	2-14	2-12	1-97	1-97
		4	2-09	2-20	2-17	2-15	2-00	2-00
YB-10	ikimərtəbəli yaşayış binası, birinci mərtəbənin divarları mişar daşından, ikinci mərtəbənin divarları ağacdən hörülmüş, həcmi (10,0 x 6,4 x 6,6) = 422 kub.m-ə qədər	1	2-04	2-14	2-11	2-10	1-96	1-95
		2	2-08	2-18	2-15	2-14	2-00	2-07
		3	2-15	2-25	2-22	2-21	2-08	2-15
		4	2-19	2-29	2-26	2-25	2-12	1-19
YB-10	həmçinin birinci mərtəbənin divarları adi kərpicdən, ikinci mərtəbəsi ağacdən hörülmüş, həcmi 422,0 kub. m-ə qədər	1	2-24	2-34	2-31	2-30	2-16	2-22
		2	2-32	2-41	2-39	2-38	2-24	2-31
		3	2-36	2-35	2-43	2-41	2-28	2-35
		4	2-38	2-46	2-45	2-44	2-31	2-37
YB-10	həmçinin birinci mərtəbəsi but daşından, ikinci mərtəbəsi ağacdən hörülmüş, həcmi 422 kub. m-ə qədər	1	2-30	2-19	2-17	2-15	2-22	2-08
		2	2-14	2-24	2-21	2-20	2-07	2-13
		3	2-22	2-32	2-29	2-28	2-15	2-21
		4	2-38	2-36	2-35	2-33	2-20	2-27

YB-10	həmçinin birinci mərtəbənin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşı, ikinci mərtəbəsi ağacdən hörülmüş, həcmi 422 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-28 2-35 2-41 2-44	2-38 2-45 2-50 2-54	2-35 2-42 2-45 2-51	2-34 2-41 2-46 2-50	2-20 2-27 2-33 2-37	2-26 2-34 2-40 2-44
YB-10	həmçinin birinci mərtəbəsi saman kərpicindən, ikinci mərtəbəsi ağacdən hörülmüş, həcmi 422 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	1-95 1-99 2-04 2-07	2-05 2-09 2-13 2-16	2-02 2-06 2-11 2-14	2-01 2-05 2-09 2-13	1-88 1-92 1-96 1-99	1-93 1-98 2-03 2-06
YB-11	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış evləri, həcmi $(9,9 \times 6,1 + 4,5 \times 6,8) \times 6,2 = 564$ kub. m-ə qədər	1 2 3 4	1-98 2-02 2-10 2-15	2-06 2-10 2-19 2-23	2-16 2-21 2-29 2-33	2-15 2-19 2-28 2-32	1-91 1-95 2-04 2-08	1-93 1-97 2-06 2-10
YB-11	həmçinin divarları çiy kərpic-dən, həcmi 564 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-26 2-37 2-39 2-40	2-34 2-45 2-47 2-49	2-32 2-43 2-45 2-46	2-30 2-41 2-43 2-45	2-19 2-30 2-32 2-34	2-21 2-32 2-34 2-36
YB-11	həmçinin divarları but daşından, həcmi 564 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-07 2-12 2-22 2-28	2-15 2-20 2-30 2-36	2-12 2-17 2-28 2-34	2-11 2-16 2-26 2-34	1-99 2-04 2-15 2-21	2-02 2-07 2-17 2-23
YB-11	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 564 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-21 2-30 2-35 2-38	2-30 2-38 2-43 2-46	2-27 2-36 2-41 2-44	2-25 2-34 2-39 2-42	2-14 2-23 2-28 2-31	2-16 2-25 2-30 2-33
YB-11	həmçinin divarları saman kərpicindən hörülmüş, həcmi 564 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	1-71 1-75 1-78 1-79	1-79 1-84 1-86 1-88	1-76 1-81 1-84 1-85	1-75 1-79 1-82 1-84	1-63 1-68 1-71 1-73	1-66 1-71 1-73 1-74

YB-12	Divarları mişar daşından hörölmüş yaşayış binaları, həcmi $5,15 \times 7,1 \times 5,8 = 212,0$ kub. m-ə qədər	1	2-50	2-60	2-57	2-55	2-42	2-43
		2	2-55	2-65	2-62	2-60	2-47	2-48
		3	2-67	2-76	2-73	2-72	2-58	2-59
		4	2-72	2-81	2-79	2-77	2-64	2-64
YB-12	həmçinin divarları çiy kərpicdən, həcmi 212 kub. m-ə qədər	1	2-86	2-95	2-93	2-91	2-77	2-78
		2	2-98	3-08	3-05	3-03	2-90	2-91
		3	3-02	3-11	3-09	3-07	2-94	2-94
		4	3-04	3-14	3-11	3-09	2-96	2-96
YB-12	həmçinin divarları but daşından, həcmi 212 kub. m-ə qədər	1	2-47	2-57	2-54	2-52	2-38	2-39
		2	2-52	2-62	2-59	2-57	2-44	2-45
		3	2-64	2-73	2-70	2-69	2-55	2-56
		4	2-71	2-80	2-78	2-76	2-63	2-63
YB-12	həmçinin divarları sıra ilə düzölmüş kərpic və çay daşından, həcmi 212 kub. m-ə qədər	1	2-80	2-90	2-87	2-85	2-72	2-73
		2	2-90	3-05	2-97	2-95	2-82	2-83
		3	2-98	3-06	3-04	3-02	2-87	2-89
		4	3-01	3-11	3-08	3-06	2-93	2-94
YB-12	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 212 kub.m-ə qədər	1	2-17	2-26	2-23	2-21	2-08	2-09
		2	2-22	2-32	2-29	2-27	2-14	2-15
		3	2-25	2-35	2-32	2-30	2-18	2-18
		4	2-28	2-38	2-36	2-33	2-20	2-20
YB-13	2 mərtəbəli, divarları mişar daşından hörölmüş yaşayış binaları, həcmi $(10,7 \times 5,2) \times 5,8 = 323,0$ kub. m-ə qədər	1	2-09	2-49	2-15	2-14	1-95	1-88
		2	2-13	2-22	2-19	2-18	2-20	1-92
		3	2-20	2-33	2-30	2-29	2-10	2-03
		4	2-30	2-38	2-35	2-34	2-15	2-10
YB-13	həmçinin divarları saman kərpicdən hörölmüş, həcmi 323 kub.m-ə qədər	1	2-45	2-54	2-51	2-50	2-31	2-29
		2	2-62	2-71	2-68	2-67	2-41	2-46
		3	2-66	2-74	2-71	2-70	2-51	2-50
		4	2-68	2-76	2-73	2-73	2-53	2-52
YB-13	həmçinin divarları but daşından, həcmi 323 kub. m-ə qədər	1	2-16	2-25	2-18	2-21	2-02	2-00
		2	2-21	2-29	2-23	2-26	2-06	2-05
		3	2-33	2-42	2-35	2-38	2-19	2-18
		4	2-41	2-49	2-42	2-46	2-27	2-25
YB-13	həmçinin divarları	1	2-53	2-61	2-54	2-58	2-38	2-37

	sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 323 kub. m-ə qədər	2 3 4	2-63 2-70 2-74	2-71 2-78 2-83	2-64 2-72 2-77	2-68 2-75 2-79	2-48 2-55 2-60	2-45 2-52 2-56
YB-13	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 323 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	1-95 2-01 2-16 2-08	2-04 2-10 2-14 2-27	1-96 2-03 2-08 2-11	2-00 2-06 2-10 2-13	1-81 1-87 1-91 1-94	1-79 1-85 1-96 1-99
YB-14	divarları mişar daşından hörülmüş birmərtəbəli mansardlı yaşayış binası, həcmi $(9,4 \times 7,1) \times 3,7 = 247,0$ kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-95 2-97 3-11 3-19	3-09 3-12 3-25 3-34	3-05 3-08 3-22 3-30	3-03 3-05 3-19 3-27		
YB-14	həmçinin divarları kərpicdən, həcmi 247,0 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	3-43 3-56 3-60 3-64	3-58 3-70 3-74 3-78	3-54 3-66 3-70 3-74	3-51 3-63 3-68 3-72		
YB-14	həmçinin divarları but daşından, həcmi 247,0 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	3-04 3-07 3-23 3-34	3-18 3-21 3-38 3-49	3-14 3-17 3-44 3-49	3-11 3-15 3-31 3-42		
YB-14	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 247 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	3-53 3-62 3-72 3-79	3-66 3-77 3-83 3-89	3-62 3-72 3-81 3-88	3-59 3-69 3-78 3-85		
YB-14	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 247 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	2-45 2-52 2-56 2-61	2-64 2-66 2-71 2-76	2-57 2-63 2-66 2-72	2-57 2-60 2-64 2-69		
YB-15	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış binaları, həcmi $(6,9 \times 5,2 + 6,3 \times 4,3) \times 4,5 = 283$ kub.m-ə qədər	1 2 3 4	1-91 1-97 2-08 2-13	2-03 2-09 2-22 2-25	2-00 2-06 2-17 2-22	1-97 2-03 2-14 2-19	1-81 1-87 1-99 2-04	1-85 1-90 2-01 2-07



YB-15	həmçinin divarları çiy kərpicdən, həcmi 283 kub. m-ə qədər	1	2-31	2-43	2-37	2-14	2-21	2-24
		2	2-44	2-56	2-50	2-26	2-34	2-38
		3	2-48	2-59	2-54	2-29	2-38	2-41
		4	2-49	2-61	2-56	2-31	2-41	2-43
YB-15	həmçinin divarları but daşından, həcmi 283 kub. m-ə qədər	1	1-97	2-09	2-05	2-03	1-87	1-91
		2	2-03	2-15	2-12	2-09	1-94	1-97
		3	2-16	2-28	2-24	2-22	2-06	2-09
		4	2-23	2-35	2-32	2-29	2-14	2-20
YB-15	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 283 kub. m-ə qədər	1	2-13	2-25	2-22	2-19	2-04	2-07
		2	2-24	2-35	2-32	2-30	2-14	2-17
		3	2-30	2-42	2-38	2-36	2-21	2-23
		4	2-34	2-46	2-42	2-40	2-25	2-27
YB-15	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 283 kub.m-ə qədər	1	1-59	1-70	1-67	1-65	1-49	1-52
		2	1-64	1-76	1-73	1-71	1-55	1-58
		3	1-68	1-80	1-76	1-74	1-59	1-61
		4	1-70	1-82	1-78	1-76	1-61	1-64
YB-16	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış binaları, həcmi (12,8x5,2 + 4,1 x 4,2) x 6,05 = 507 kub. m-ə qədər	1	1-92	1-98	1-97	1-96	1-84	1-85
		2	1-95	2-02	2-01	1-99	1-88	1-89
		3	2-05	2-12	2-11	2-09	1-98	1-98
		4	2-10	2-16	2-15	2-14	2-03	2-07
YB-16	həmçinin divarları çiy kərpic-dən, həcmi 507 kub. m-ə qədər	1	2-20	2-27	2-26	2-24	2-13	2-14
		2	2-31	2-37	2-36	2-35	2-23	2-24
		3	2-34	2-40	2-39	2-38	2-26	2-27
		4	2-35	2-42	2-41	2-39	2-28	2-28
YB-16	həmçinin divarları but daşından, həcmi 507 kub. m-ə qədər	1	1-96	2-02	2-01	2-00	1-88	1-89
		2	2-00	2-07	2-05	2-04	1-92	1-93
		3	2-11	2-18	2-17	2-15	2-04	2-04
		4	2-18	2-25	2-24	2-21	2-11	2-11
YB-16	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 507 kub. m-ə qədər	1	2-29	2-36	2-35	2-33	2-22	2-22
		2	2-38	2-45	2-44	2-42	2-31	2-32
		3	2-44	2-51	2-50	2-48	2-37	2-37
		4	2-48	2-55	2-54	2-52	2-63	2-41
YB-16	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 507 kub.m-ə qədər	1	1-63	1-69	1-68	1-67	1-55	1-56
		2	1-68	1-74	1-73	1-72	1-60	1-61
		3	1-71	1-77	1-77	1-75	1-64	1-64
		4	1-73	1-80	1-79	1-78	1-66	1-66

YB-17	divarları mişar daşından hörülmüş yaşayış binaları, həcmi $(16,9 \times 8,68 \times 2,3) + (16,9 \times 8,4 \times 3,5) = 657$ kub.m-ə qədər	1	2-07	2-14	2-12	2-10	2-02	2-03
		2	2-13	2-19	2-17	2-16	2-08	2-08
		3	2-23	2-29	2-27	2-26	2-18	2-18
		4	2-27	2-34	2-32	2-31	2-33	2-23
YB-17	həmçinin divarları çiy kərpic-dən, həcmi 657 kub. m-ə qədər	1	2-28	2-45	2-43	2-41	2-33	2-37
		2	2-50	2-57	2-55	2-54	2-45	2-46
		3	2-54	2-60	2-58	2-57	2-49	2-49
		4	2-57	2-63	2-61	2-54	2-51	2-53
YB-17	həmçinin divarları but daşından, həcmi 657 kub. m-ə qədər	1	2-18	2-25	2-23	2-21	2-13	2-14
		2	2-24	2-32	2-29	2-28	2-19	2-20
		3	2-21	2-43	2-41	2-33	2-31	2-32
		4	2-43	2-50	2-48	2-47	2-39	2-39
YB-17	həmçinin divarları sıra ilə düzülmüş kərpic və çay daşından, həcmi 657 kub. m-ə qədər	1	2-50	2-57	2-55	2-54	2-45	2-50
		2	2-61	2-68	2-66	2-65	2-56	2-56
		3	2-68	2-75	2-73	2-72	2-64	2-64
		4	2-73	2-80	2-78	2-76	2-68	2-69
YB-17	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 657 kub. m	1	1-97	2-03	2-01	2-00	1-92	1-92
		2	2-03	2-10	2-08	2-06	2-98	1-99
		3	2-07	2-12	2-12	2-11	2-02	2-03
		4	2-10	2-17	2-15	2-14	2-05	2-06
YB-18	1-ci mərtəbinin divarları mişar daşı, 2-ci mərtəbəninki isə taxtadan hörülmüş, həcmi $11 \times 4,8 \times 5,5 = 290$ kub. m-ə qədər	1	2-06	2-14	2-12	2-10	1-98	1-99
		2	2-12	2-20	2-18	2-16	2-04	2-05
		3	2-19	2-27	2-25	2-23	2-12	2-12
		4	2-23	2-31	2-29	2-27	2-15	2-16
YB-18	həmçinin 1-ci mərtəbəsi kərpicdən, 2-ci mərtəbəsi taxtadan hörülmüş, həcmi 290 kub.m-ə qədər	1	2-23	2-32	2-29	2-28	2-15	2-17
		2	2-34	2-42	2-39	2-38	2-26	2-26
		3	2-37	2-45	2-43	2-41	2-29	2-30
		4	2-38	2-47	2-44	2-43	2-31	2-32
YB-18	həmçinin 1-ci mərtəbəsi but daşından, 2-ci mərtəbəsi taxtadan	1	2-11	2-19	2-17	2-15	2-03	2-04
		2	2-18	2-26	2-23	2-22	2-10	2-10
		3	2-26	2-34	2-32	2-30	2-17	2-19
		4	2-31	2-39	2-37	2-35	2-24	2-24

	hürülmüş, həcmi 290 kub.m-ə qədər							
YB-18	həmçinin 1-ci mərtəbə divarları sıra ilə düzölmüş kərpic və çay daşından, 2-ci mərtəbəsi kərpicdən hürülmüş, həcmi 290 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	2-36 2-43 2-48 2-52	2-42 2-51 2-56 2-60	2-39 2-49 2-54 2-58	2-38 2-47 2-52 2-56	2-25 2-35 2-41 2-44	2-26 2-36 2-41 2-45
YB-18	həmçinin 1-ci mərtəbənin divarları saman kərpicindən, 2-ci mərtəbəsi taxtadan hürülmüş, həcmi 290 kub.m-ə qədər	1 2 3 4	1-94 2-00 2-04 2-06	2-02 2-08 2-13 2-14	1-99 2-06 2-10 2-11	1-98 2-04 2-09 2-10	1-96 1-92 1-97 2-98	1-87 1-93 1-98 1-99
YB-19	divarları mişar daşından hürülmüş yaşayış binaları, həcmi $1,02 \times 4,8 \times 5,6 = 274$ kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-67 2-62 2-73 2-78	2-65 2-70 2-82 2-87	2-61 2-68 2-79 2-84	2-61 2-66 2-77 2-83	2-49 2-54 2-65 2-71	2-50 2-55 2-66 2-71
YB-19	həmçinin divarları çiy kərpicdən, həcmi 274 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-89 3-01 3-04 3-07	2-98 3-10 3-13 3-15	2-95 3-08 3-11 3-13	2-93 3-06 3-09 3-11	2-81 2-94 2-97 2-99	2-82 2-94 2-98 3-00
YB-19	həmçinin divarları but daşından, həcmi 274 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-53 2-58 2-69 2-77	2-61 2-67 2-78 2-85	2-60 2-65 2-76 2-83	2-57 2-63 2-74 2-81	2-45 2-50 2-62 2-70	2-46 2-51 2-62 2-70
YB-19	həmçinin divarları sıra ilə düzölmüş kərpic və çay daşından, həcmi 274 kub. m-ə qədər	1 2 3 4	2-84 2-95 2-01 2-06	2-94 3-04 3-10 3-15	2-91 3-01 3-08 3-12	2-89 2-99 3-06 3-11	2-77 2-87 2-94 2-99	2-78 2-88 2-95 2-99

YB-19	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 274 kub.m-ə qədər	1	2-26	2-35	2-32	2-30	2-19	2-19
		2	2-31	2-40	2-38	2-36	2-23	2-24
		3	2-32	2-41	2-38	2-37	2-25	2-25
		4	2-37	2-46	2-43	2-42	2-30	2-32
Ş-1	şüşə-bəndli bağlı eyvan tipli, divarı mişar daşından, həcmi (11,0 x 3,2) x 5,5 = 193,6 kub. m-ə qədər	1	1-96	2-07	2-03	2-01	1-85	1-93
		2	2-01	2-11	2-08	2-06	1-90	1-98
		3	2-05	2-16	2-13	2-11	1-95	2-03
		4	2-07	2-18	2-15	2-13	1-97	2-05
Ş-1	şüşəbəndli həmçinin divarları adı kərpicdən, həcmi 193,6 kub. m-ə qədər	1	2-03	2-14	2-11	2-09	1-93	2-00
		2	2-10	2-21	2-17	2-15	1-99	2-07
		3	2-12	2-23	2-20	2-18	2-02	2-10
		4	2-14	2-25	2-22	2-19	2-04	2-12
Ş-1	şüşəbəndli həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 193,6 kub. m-ə qədər	1	1-96	2-06	2-03	2-01	1-86	1-92
		2	2-01	2-12	2-09	2-07	1-91	1-99
		3	2-05	2-15	2-12	2-10	1-95	2-03
		4	2-07	2-17	2-14	2-12	1-97	2-05
Ş-2	məhəccərli açıq eyvan taxtadan, divarları kubik daşından, həcmi (16,9 x 3,4) x 3,5 = 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-90	1-03	0-99	0-97	1-01	0-96
		2	0-91	1-04	1-00	0-98	1-02	0-97
		3	0-92	1-05	1-01	0-99	1-04	0-99
		4	0-93	1-06	1-02	1-00	1-06	1-00
Ş-2	məhəccərli həmçinin divarları adı kərpicdən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-94	1-07	1-00	1-00	1-05	0-99
		2	0-95	1-08	1-05	1-02	1-07	1-02
		3	0-96	1-09	1-05	1-03	1-08	1-03
		4	0-97	1-10	1-06	1-03	1-10	1-04
Ş-2	məhəccərli həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	1-10	1-23	1-20	1-17	1-22	1-23
		2	1-11	1-24	1-21	1-18	1-23	1-24
		3	1-13	1-26	1-22	1-19	1-25	1-26
		4	1-14	1-27	1-23	1-21	1-27	1-28
Ş-2	məhəccərli həmçinin divarları çay daşından və bişmiş kərpicdən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-95	1-08	1-04	1-01	1-06	1-01
		2	0-96	1-09	1-06	1-03	1-07	1-02
		3	0-97	1-10	1-06	1-04	1-09	1-04
		4	0-98	1-11	1-07	1-05	1-10	1-05

Ş-2	məhəccərli həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-86	0-99	0-96	0-93	0-97	0-92
		2	0-87	1-00	0-97	0-94	0-98	0-93
		3	0-88	1-01	0-97	0-94	1-00	0-94
		4	0-88	1-01	0-98	0-95	1-01	0-95
Ş-3	Məhəccərli açıq eyvan, divarları mişar daşından, həcmi (16,9 x 3,4) x 3,5 = 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-87	1-00	0-96	0-93	0-98	0-92
		2	0-87	1-00	0-97	0-94	0-99	0-93
		3	0-89	1-02	0-98	0-95	1-01	0-95
		4	0-90	1-03	0-99	0-96	1-03	0-97
Ş-3	məhəccərsiz həmçinin divarları adi kərpicdən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-90	1-03	1-00	0-97	1-01	0-96
		2	0-92	1-05	1-01	0-99	1-03	0-98
		3	0-92	1-05	1-02	0-99	1-04	0-99
		4	0-92	1-06	1-02	1-00	1-06	1-00
Ş-3	məhəccərsiz həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-88	1-01	0-97	0-94	0-99	0-93
		2	0-89	1-02	0-98	0-95	1-00	0-95
		3	0-90	1-03	0-99	0-97	1-02	0-97
		4	0-91	1-04	1-01	0-98	1-04	0-99
Ş-3	məhəccərsiz həmçinin divarları çay daşından və bişmiş kərpicdən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-91	1-04	1-01	0-98	1-02	0-97
		2	0-93	1-06	1-02	0-99	1-04	0-99
		3	0-93	1-06	1-03	1-00	1-06	1-00
		4	0-94	1-07	1-04	1-01	1-07	1-02
Ş-3	məhəccərsiz həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 201,0 kub. m-ə qədər	1	0-83	0-96	0-92	0-90	0-94	0-88
		2	0-84	0-97	0-93	0-90	0-95	0-90
		3	0-84	0-97	0-93	0-91	0-96	0-91
		4	0-85	0-98	0-94	0-92	0-98	0-92
TB-1	divarları mişar daşından, həcmi (4,6 x 4,2 x 2,4) = 46,4 kub. m-ə qədər	1	2-10	2-26	2-23	2-19	1-89	1-90
		2	2-18	2-33	2-31	2-27	1-97	1-99
		3	2-30	2-46	2-44	2-40	2-10	2-12
		4	2-36	2-52	2-50	2-46	2-16	2-18
TB-1	həmçinin divarları gil kərpicdən, həcmi 46,4 kub. m-ə qədər	1	2-52	2-51	2-45	2-63	2-32	2-34
		2	2-68	2-64	2-54	2-77	2-47	2-49
		3	2-75	2-73	2-60	2-85	2-55	2-57
		4	2-79	2-77	2-64	2-89	2-60	2-61

TB-1	həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 46,4 kub. m-ə qədər	1	2-16	2-32	2-14	2-26	1-95	1-97
		2	2-25	2-41	2-21	2-35	2-04	2-06
		3	2-38	2-54	2-36	2-48	2-18	2-21
		4	2-46	2-62	2-44	2-56	2-27	2-29
TB-1	həmçinin divarları çay daşından və bişmiş kərpicdən, həcmi 46,4 kub. m-ə qədər	1	2-42	2-58	2-55	2-51	2-21	2-23
		2	2-54	2-70	2-68	2-64	2-23	2-36
		3	2-63	2-70	2-78	2-74	2-44	2-46
		4	2-70	2-85	2-83	2-80	2-50	2-22
TB-1	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 46,4 kub. m-ə qədər	1	1-82	1-98	1-95	1-90	1-60	1-63
		2	1-90	2-06	2-01	2-00	1-70	1-71
		3	1-96	2-08	2-13	2-07	1-77	1-79
		4	2-01	2-16	2-16	2-10	1-79	1-83
TB-1	açıq navəslə, divarları mişar daşından, həcmi $(4,8 \times 2,5 \times 2,4) + (4,3 \times 4,8 \times 2,4) \times 0,5 = 53,6$ kub. m-ə qədər	1	1-96	2-24	2-16	2-10		
		2	2-10	2-38	2-30	2-25		
		3	2-27	2-55	2-47	2-41		
		4	2-33	2-61	2-53	2-42		
TB-1	həmçinin divarları gil kərpicdən, həcmi 53,6 kub. m-ə qədər	1	2-44	2-71	2-63	2-58		
		2	2-67	2-95	2-87	2-82		
		3	2-74	3-02	2-93	2-88		
		4	2-77	3-04	2-97	2-92		
TB-1	həmçinin divarları yonulmamış daşdan, həcmi 53,6 kub. m-ə qədər	1	2-07	2-34	2-27	2-21		
		2	2-22	2-49	2-42	2-36		
		3	2-40	2-68	2-60	2-54		
		4	2-54	2-81	2-73	2-68		
TB-1	həmçinin divarları çay daşından və bişmiş kərpicdən, həcmi 53,6 kub. m-ə qədər	1	2-55	2-83	2-75	2-96		
		2	2-77	3-05	2-97	2-91		
		3	2-82	3-16	3-08	3-02		
		4	2-94	3-22	3-13	3-09		
TB-1	həmçinin divarları saman kərpicindən, həcmi 53,6 kub. m-ə qədər	1	1-43	1-72	1-64	1-58		
		2	1-57	1-86	1-78	1-72		
		3	1-62	1-92	1-84	1-78		
		4	1-66	1-94	1-86	1-81		

«Fiziki şəxslərin mülkiyyətində  
olan binaların inventar dəyərinin  
hesablanması Qaydası»na  
3 nömrəli əlavə

**Özəlləşmiş mənzil və binaların (fərdi və bağ evlərindən başqa)  
tikilmə ilinə uyğun inflyasiya dərəcələri**

**Cədvəl**

<i>Sıra №-si</i>	<i>Özəlləşmiş mənzilin (binanın) tikilmə tarixi</i>	<i>İlkin balans dəyərinə tətbiq olunan əmsallar</i>
1	1969-cu ildən 1984-cü ilə qədər	36373
2	1984-cü ildən 1991-ci ilə qədər	30060
3	1991-ci ildə	8640
4	1992-ci ildə	720
5	1993-cü ilin birinci yarımilində	160
6	1993-cü ilin ikinci yarımilində	64
7	1994-cü ilin I rübündə	32
8	1994-cü ilin II rübündə	24
9	01.07.94-cü ildən 01.01.95-ci ilə qədər	4
10	01.01.95-ci ildən 01.01.96-cı ilə qədər	1,5
11	01.01.96-cı ildən 01.07.96-cı ilə qədər	1,1
12	01.07.96-cı ildən sonra	1

**Qeyd.** Özəlləşdirilmiş mənzil və binaların inventar dəyəri Azərbaycan Respublikasında axırıncı dəfə 1972-ci ildə aparılmış yenidənqiymətləndirmə göstəriciləri əsasında (aşınması çıxılmaqla), 36373 artım əmsalı nəzərə alınaraq təyin olunur.



*«Fiziki şəxslərin mülkiyyətində  
olan binaların inventar dəyərinin  
hesablanması Qaydası»na  
4 nömrəli əlavə*

### **Binaların fiziki köhnəlməsinin təyini**

Binaların fiziki köhnəlməsi texniki inventarlaşdırma əsasında aşağıdakı formula ilə təyin olunur:

$$\text{Bk faizi} = (E (XuBe)) / 100$$

Bk faizi – binanın köhnəlmə faizi

Xu – binanın dəyərində konstruktiv elementlərin xüsusi çəkisi (qiymət toplusu üzrə)

Be – konstruktiv elementlərin müəyyən olunmuş köhnəlmə faizi

E (XuBe) – binanın dəyərində konstruktiv elementlərin xüsusi çəkilərinin həmin konstruktiv elementlərin köhnəlmə faizinə vurulmaları nəticələrinin cəmi.

Binanın konstruktiv elementlərinin biri olmadıqda və ya əlavə abadlıq elementləri bir neçə növ olduqda, binanın orta fiziki köhnəlməsi aşağıdakı qaydada təyin olunur:

Qiyməti təyin olunacaq binanın texniki xarakteristikalarına (əsaslıq qrupuna) uyğun olaraq, qiymət toplusundan həmin binanın ayrı-ayrı konstruktiv elementlərinin xüsusi çəkiləri üçün verilən köməkçi cədvəldən istifadə olunaraq, hər konstruktiv elementin xüsusi çəkiləri aradan götürülür və bu xüsusi çəkiləri texniki inventarlaşdırma əsasında həmin binanın naturada konstruktiv elementləri ilə tutuşdurularaq, düzəlişlər (artıq və əskiklər) edilir. Bu dəyişikliklər binanın ayrı-ayrı konstruktiv elementlərinin xüsusi çəkilərində nəzərə alınır. Naturada hər bir konstruktiv elementlərin xüsusi çəkiləri, həmin binanın uyğun konstruktiv elementlərinin naturada təyin edilmiş köhnəlmə faizinə vurulur.

Bunların cəmi düzəliş edilmiş ayrı-ayrı konstruktiv elementlərin xüsusi çəkirlərinin cəminə bölünərək, binanın naturadakı köhnəlməsi təyin edilir.

Yəni

$$Bk \text{ faizi} = (E (XuBe) / EXu)$$

Bk faizi — binanın köhnəlmə faizi

EXu — binanın ayrı-ayrı konstruktiv elementlərinin külliyatdan götürülmüş xüsusi çəkirlərindən düzəlişlər tətbiq edildikdən sonrakı xüsusi çəkirlərinin cəmi.

E (XuBe) — binanın düzəliş nəzərə alınmaqla, ayrı-ayrı konstruktiv elementlərinin naturada müəyyən edilmiş köhnəlmə faizinə vurulmaları nəticələrinin cəmi. Nəzərə almaq lazımdır ki, həddən artıq köhnəlmiş (köhnəlməsi 70 faiz və artıq) tikililər yararsız vəziyyətə (qəza vəziyyətinə) düşmüş tikili sayılır və istifadə edilməsi məqsəduyğun hesab edilmir.

*«Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydası»na  
5 nömrəli əlavə*

**Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların qiymətləndirilməsinin Azərbaycan Respublikasının \_\_\_\_\_ rayonu (şəhəri) üzrə icmal cədvəli**

Sıra №	Obyektin inventar nömrəsi	Obyektin		Obyektin mülkiyyətçisi (mülkiyyətçiləri)	Ümumi obyektə mülkiyyət payı	Obyektin inventar dəyəri (min manatla)	Qeyd
		adı	ünvanı				
1	2	3	4	5	6	7	8

İştirakçılarının imzaları: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Texniki inventarlaşdırma və  
Mülkiyyət Hüquqlarının Qeydiyyatı İdarəsinin rəisi:

«\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ il.

**Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti**  
**Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin**  
**qiymətinə tətbiq edilən əmsalların təsdiq edilməsi barədə**  
**Qərar № 23**

*Bakı şəhəri, 24 yanvar 2001-ci il*

«Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun icrası ilə bağlı əlavə tədbirlər barədə Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə»yə uyğun olaraq Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti qərara alır:

1. «Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar» təsdiq edilsin (əlavə olunur).
2. «Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 27 avqust tarixli 140 nömrəli qərarının 1-ci və 2-ci bəndləri qüvvədən düşmüş hesab edilsin.
3. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
2001-ci il 24 yanvar tarixli, 23 nömrəli qərarı ilə  
təsdiq edilmişdir*

**Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin)  
ilkin qiymətinə tətbiq edilən  
Əmsallar**

1. Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar «Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa, «Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı»na, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə»yə və digər normativ-hüquqi aktlara uyğun olaraq müəyyən edilmişdir.

2. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin start (satış) qiyməti və ya nizamnamə kapitalı onların ilkin qiymətinə müəssisənin maliyyə asılılığı, yerləşdiyi ərazinin əlverişliliyi və sairə göstəricilər nəzərə alınmaqla müvafiq əmsallar tətbiq edilməklə müəy-yən-ləşdirilir.

3. Müəssisənin start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə kapitalı son hesabat tarixinə təsdiq edilmiş balans məlumatları əsasında aşağıdakı qayda ilə müəyyən edilir:

$$Sq = (A-P) \times Ma \times Zə \times Xə \times Gə$$

Burada:

Sq — müəssisənin start (satış) qiyməti;

A — müəssisənin balans aktivlərinin ümumi dəyəri;

P — müəssisənin balans öhdəlikləri (passivləri);

Ma — müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı;

Zə — müəssisənin yerləşdiyi zona əmsalı;

Xə — müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı;

Gə — müəssisənin gəlirlilik əmsəlidir.

Dövlət müəssisəsinin hüquqi şəxs olmayan struktur bölməsi (filial, istehsal sahəsi, sex və digər struktur bölmə) ayrıca özəlləşdirildikdə, qiymətləndirmə özəlləşdirmə anına öhdəliklərə uyğun tərtib olunmuş və baş müəssisə tərəfindən təsdiq edilmiş bölüşdürücü aktın (balansın) məlumatları əsasında aparılır.

4. Müəssisənin ilkin qiymətinə aşağıdakı əmsallar tətbiq edilir:

a) Müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı (Ma)—müəssisənin son hesabat dövrünə olan kreditör borclarının özəlləşdirmə anına onun qiymətləndirilən aktivlərinin dəyərinə olan nisbəti əsasında müəyyən edilir.

Müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı yuxarıda göstərilən nisbətin faizlə ifadəsinə uyğun olaraq aşağıdakı qaydada tətbiq edilir:

n 10 faizdən aşağı olduqda—1,0;

n 10–30 faiz olduqda—0,8;

n 30–50 faiz olduqda—0,7;

n 50–70 faiz olduqda—0,6;

n 70 faizdən yuxarı olduqda—0,5 əmsalı tətbiq edilir.

b) Müəssisənin yerləşdiyi zona əmsalı (Zə):

Bakı şəhərində yerləşən müəssisələr üzrə;

1–3-cü zonalarda yerləşən müəssisələr üçün—1,2;

4–6-cı zonalarda yerləşən müəssisələr üçün—1,1;

7-ci və digər zonalarda (şəhəratrafı və şəhərkənarı qəsəbələr aid edilməklə) yerləşən müəssisələr üçün—1,0;

Sumqayıt və Gəncə şəhərində yerləşən müəssisələr üçün—0,8;

respublika tabeli digər şəhər və rayonlarda yerləşən müəssisələr üçün—0,7.

c) Müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı (Xə):

müəssisə 100 faiz yerli xammalla təchiz olunma imkanına malik olduqda—1,0;

50–100 faiz yerli xammalla təchiz olunma imkanına malik olduqda—0,9;

50 faizə şəhər yerli xammalla təchiz olunma imkanına malik olduqda—0,7.

Bu əmsal müstəsna olaraq sənaye sahələrinə daxil olan müəssisələrdə tətbiq edilir.

ç) Müəssisənin gəlirlilik əmsalı (Gə)—müəssisənin son hesabat dövrünə olan balans mənfəətinin özəlləşdirmə anına onun qiymətləndirilən aktivlərinin dəyərinə olan nisbəti əsasında müəyyən edilir.

Müəssisənin gəlirlilik əmsalı yuxarıda göstərilən nisbətə faizlə ifadəsinə uyğun olaraq aşağıdakı qaydada tətbiq edilir:

n son üç ildə müəssisənin orta rentabellik səviyyəsi 20 faizdən yuxarı olduqda—1,1;

n son üç ildə müəssisənin orta rentabellik səviyyəsi 20 faizə qədər olduqda—1,0;

n müəssisə son hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zərərlə işləmişdirsə—0,9;

n müəssisə son iki hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zərərlə işləmişdirsə—0,8;

n müəssisə son üç hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zərərlə işləmişdirsə—0,7.

5. Özəlləşdirilən müəssisələr (obyektlər) bina və tikililərin bir hissəsində yerləşdikdə və mühasibat uçotunda həmin sahələrin balans dəyəri haqqında məlumatlar olmadıqda, onlara aid edilən sahələr (qeyri-yaşayış, istehsal və digər təyinatlı sahələr) aşağıdakı qaydada qiymətləndirilir:

$$Bq = Qd \times Yə$$

Burada:

Bq – bina və tikilinin bir hissəsində yerləşən sahənin start (satış) qiyməti;

Qd – bina və tikilinin bir hissəsində yerləşən sahənin qalıq dəyəri;

Yə – bina və tikilinin bir hissəsində olan müəssisənin (obyektin) yerləşmə əmsalıdır.

Yaşayış binalarında və inzibati təyinatlı binalarda yerləşən qeyri-yaşayış sahəsinin qalıq dəyəri (Qd) aşağıdakı düsturla müəyyən edilir:

$$Qd = K \times S \times B \times H \times M \times A$$

K – 1 m<sup>2</sup> sahənin özəlləşdirmə zamanı qəbul edilən normativ dəyəridir və 200000 manat məbləğində müəyyən edilir.

S – müəssisə və obyektin yerləşdiyi ümumi sahədir və obyektin müəyyən olunmuş qaydada tərtib edilmiş texniki pasportunun göstəriciləri əsasında müəyyən edilir.

B – bina əmsalıdır:

a) daş, dəmir beton blok və panellərdən tikilmiş bina və tikililər üçün – 1,0;

b) yüngül metal konstruksiyalarından və digər materiallardan tikilmiş bina və tikililər üçün – 0,7 əmsalı tətbiq edilir.

H – hündürlük əmsalıdır:

a) mərtəbənin hündürlüyü 4,0 metrədək olduğu halda – 1,0;

b) mərtəbənin hündürlüyü 4,0 metrdən yüksək olduğu halda – 1,2 əmsalı tətbiq edilir.

M – mərtəbəlilik əmsalıdır:

a) birinci və yuxarı mərtəbələr üçün – 1;

b) yarımsirzəmilər üçün – 0,7;

c) zirzəmilər üçün – 0,5 əmsalı tətbiq edilir.

A – bina və tikilinin köhnəlmə əmsalıdır:

a) 10 ilədək istismarda olan binalar üçün – 1;

b) 10 ildən 25 ilədək dövrdə istismarda olan binalar üçün – 0,8;

c) 25 ildən 50 ilədək dövrdə istismar olunan bina və tikililər üçün – 0,6;

ç) 50 ildən çox dövrdə istismar olunan binalar üçün – 0,5 əmsalı tətbiq edilir.

Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi bina və tikililərdə son on ildə əsaslı təmir və yenidənqurma işləri aparılıbsa, onda bina və tikiliyə tətbiq edilən bu əmsallar 20% artırılır.



Yə — müəssisənin (obyektin) yerləşmə əmsalı aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

Bakı şəhəri üzrə

1 və 2-ci zona	1,8
3-cü zona	1,7
4-cü zona	1,6
5-ci zona	1,5
6-cı zona	1,4
7-ci zona	1,3
8-ci zona	1,2
9-cu zona	1,1

10-cu və digər zonalar (şəhərətərafı və şəhərkənarı qəsəbələr aid edilməklə) — 1,0

Sumqayıt və Gəncə şəhərləri üzrə

1-ci zona	1,1
2-ci zona	1,0
3-cü zona	0,9
4-cü zona	0,8
5-ci zona	0,7
6-cı zona	0,6
digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	0,5

Əli Bayramlı, Mingəçevir, Naxçıvan, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri üzrə

1-ci zona	0,9
2-ci zona	0,8
3-cü zona	0,7
digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	0,6

Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay rayonları üzrə

1-ci zona	0,8
2-ci zona	0,7

3-cü zona	0,6
4-cü zona	0,5

Respublika tabeli digər rayonlar üzrə

1-ci zona	0,7
2-ci zona	0,6
digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	0,5

Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi əraziyə görə onlara aid edilən sahələrin qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edilən əmsalları müəyyən etmək üçün Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyekt-lərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə»də verilmiş zona bölgüsü əsas götürülür.

6. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesində əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı müəyyən edilmiş əmsalların düzgün tətbiq edilməsinə riayət edilməsi məcburidir və həmin tələblərin pozulması əmlakın qiymətləndirilməsinin etibarsız sayılması üçün əsasdır.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
1998-ci il 27 aprel tarixli, 93 nömrəli qərarı ilə  
təsdiq edilmişdir*

**Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi  
torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında  
Əsasnamə**

*(Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli, 158 nömrəli və  
2000-ci il 17 may tarixli, 89 nömrəli qərarları ilə edilmiş  
dəyişikliklər və əlavələrlə verilmişdir)*

*(çıxarış)*

1. Bu Əsasnamə «Azərbaycan Respublikasında 1995-1998-ci illərdə dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsinin Dövlət Proqramı» haqqında Azərbaycan Respublikasının 1995-ci il 29 sent-yabr tarixli Qanununa, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında» Əsasnaməyə və qüvvədə olan digər müvafiq hüquqi-normativ aktlara uyğun ola-raq hazırlanmış və özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən edir.

2. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələri onların texniki pasportlarında göstərilmiş tikinti, qurğu və bilavasitə müəssisə və obyektlərin fəaliyyəti üçün zəruri olan infrastrukturunun altında yerləşən torpaq sahələri (bundan sonra «tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri») və müəssisə-nin özəlləşdirilməsi anında «tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri» kateqoriyasına aid edilməyən torpaq sahələri (bundan sonra «sərbəst torpaq sahələri») kimi iki hissəyə bölünür.

3. Torpaq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün Bakı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sum-

qayit və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Xankəndi, Əli-Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mərkəzlərinin 2 zonaya bölünərək 1-5 nömrəli Əlavələrdə göstərilən müvafiq zona əmsalları tətbiq edilir.

4. Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi torpaq sahələrinin bu Əsasnamənin 1-5 nömrəli əlavələrində göstərilən zonaların sərhədlərini Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, Dövlət Geodeziya və Xəritəçəkmə Komitəsi və rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşıdıraraq təsdiq edir.

5. Respublikanın qəsəbə və kənd yerlərində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında yerləşən torpaq sahələrinin normativ qiyməti Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş «Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti»-nə uyğun olaraq müəyyən edilir.

6. Sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiyməti müəyyən edilərkən 1-5 nömrəli əlavələrdə göstərilən əmsallar 6 nömrəli əlavədəki zonaların bazis qiymətinə vurulmaqla müəyyən edilir.

7. Tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələrinin normativ qiyməti həmin zonada yerləşən sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiymətinin 50 faizi həcmində müəyyən edilir.

8. Torpaq sahələrinin icarə haqqının məbləği, şərtləri və vaxtı «İcarə haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq icarəverən ilə icarəçi arasında bağlanmış müqavilə əsasında müəyyən olunur. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələrinin dövlət mülkiyyətində olmasını nəzərə alaraq illik icarə haqqı həmin torpağın normativ qiymətinin 1/20 misli həcmində müəyyən olunur.

Torpaq sahələrinin icarəyə verilməsində tətbiq olunan normativ qiyməti torpaq vergisindən az olduqda icarə haqqının qiyməti torpaq vergisi səviyyəsində müəyyən olunur.

*1 nömrəli əlavə*

**Bakı şəhəri və onun ətrafı üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar**

Zonalar	Əmsallar
1	7,6
2	7,0
3	6,4
4	5,8
5	5,2
6	4,6
7	4,0
8	3,4
9	2,8
10	2,2
11	1,6
12	1,0

*2 nömrəli əlavə*

**Sumqayıt və Gəncə şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar**

Zonalar	Əmsallar
1	5
2	4,8
3	3,6
4	2,4
5	1,2
6	1,0

*3 nömrəli əlavə*

**Naxçıvan, Xankəndi, Əli Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və**

**obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar**

Zonalar	Əmsallar
1	2,9
2	2,2
3	1,5
4	1,0

*4 nömrəli əlavə*

**Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri üzrə özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar**

Zonalar	Əmsallar
1	2,4
2	1,2
3	1,0

*5 nömrəli əlavə*

**Azərbaycan Respublikasının digər rayonlarının mərkəzində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətlərinin müəyyən olunmasında tətbiq olunan zonalar və əmsallar**

Zonalar	Əmsallar
1	1,7
2	1,0

*6 nömrəli əlavə*

**Sonuncu zonalarda yerləşən torpaq sahələrinin 1 kvadratmetrinin bazis qiyməti**

Yerləşdiyi ərazi	Bazis qiyməti (manat)
Bakı şəhərinin 12-ci zonası	4000

Sumqayıt və Gəncə şəhərlərinin 6-cı zonası	2500
Naxçıvan, Xankəndi, Əli Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərlərinin 4-cü zonası	2000
Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərlərinin 3-cü zonası	1500
Rayon mərkəzlərinin 2-ci zonası	1000



*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetiin  
1998-ci il 23 iyul tarixli 158 nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASINDA TORPAQLARIN  
NORMATİV QİYMƏTİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ BARƏDƏ  
ƏSASNAMƏ**

*(çıxarış)*

Torpaqların normativ qiyməti torpaq kadastr məlumatları, o cümlədən torpaqların keyfiyyət və iqtisadi qiymətləndirmə göstəriciləri əsasında 19 kadastr qiymət rayonu və 3 kadastr qiymət yarımrayonunda keyfiyyət qrupları üzrə differensial gəlirə görə bu Əsasnaməyə əlavə edilən<sup>1</sup> təhsis əmsalları tətbiq edilməklə Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən müəyyən edilir.

Biçənəklərin, kəndətrafi örüşlərin, yay və qış otluqlarının torpaqlarının normativ qiyməti həmin torpaqlarda aparılmış geobotaniki tədqiqatların nəticələri əsasında bitki formasiyaları üzrə müəyyən edilmiş məhsuldarlığa görə hesablanır.

2. Respublikanın kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə təsdiq edilir.

3. Torpaq sahələri alınıb-satıldıqda, girov qoyulduqda, irsən verildikdə, onun barəsində digər əqdlər bağlandıqda torpaqların qiyməti bazar qiyməti ilə, lakin torpağın normativ qiymətindən az olmayaraq müəyyən edilir.

4. Torpaqların alqı-satqısı, girov qoyulması, bağışlanması və irsən verilməsi və s. zamanı (dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələri istisna olmaqla) onun normativ qiyməti barədə xüsusi

---

<sup>1</sup> Əlavə dərc olunur

nümunədə arayış verilməsi və onun qeydiyyatı Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən həyata keçirilir.

Dövlət müəssisə və obyektlərinin, habelə özəlləşdirilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti barədə arayış verilməsi və onun qeydiyyatı İqtisadi İnkişaf Nazirliyi tərəfindən həyata keçirilir.

5. Torpaqların normativ qiymətinə dair qayimə (sertifikat) torpaq mülkiyyətçilərinə və ya istifadəçilərinə torpağa mülkiyyət, daimi və ya müvəqqəti istifadə hüququna dair hüquqi sənədlərlə birlikdə verilir. Torpaq icarəyə verildikdə həmin torpağın normativ qiymətinə dair qayimədəki (sertifikatdakı) məlumatlar tərəflər arasında bağlanan müqavilədə təsbit olunur.

6. Torpaqlarda aparılmış meliorativ və digər yaxşılaşdırma tədbirləri və ya qeyri-düzgün istifadə nəticəsində torpağın keyfiyyət göstəricilərinin dəyişdiyi halda torpaq mülkiyyətçilərinə və ya istifadəçilərinə verilmiş hüquqi sənədlərə əlavə edilmiş qayimə-lərdə (sertifikatlarda) həmin torpaqların normativ qiymətində qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada müvafiq dəyişikliklər aparılır.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
18 aprel 2002-ci il tarixli, 69 nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

**Müsadirə edilmiş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququ əsasında  
dövlət mülkiyyətinə keçən əmlakın və dəfinələrin uçotu, qiymət-  
ləndirilməsi və saxlanması, istifadəsi və satışı barədə**

## **Ə S A S N A M Ə**

*( çıxarış )*

### **I. Ümumi müddəalar**

1.1. Bu Əsasnamə «Azərbaycan Respublikasının 2002-ci il dövlət büdcəsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə» «Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2001-ci il 26 dekabr tarixli, 612 nömrəli Fərmanının icrasını təmin etmək məqsədi ilə hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə başqa şərtlər müəyyənləşdirilməyən hallarda aşağıdakılara şamil edilir:

1.1.1. məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı əsasında dövlət mülkiyyətinə keçməklə müsadirə edilmiş əmlaka;

1.1.2. qanunvericiliyə uyğun olaraq sahibsiz hesab edilən əmlaka;

1.1.3. vərəsəlik hüququ əsasında dövlət mülkiyyətinə keçən əmlaka;

1.1.4. dövlətin maliyyə orqanlarına verilən dəfinələrə.

1.2. Bu Əsasnamə ilə müəyyən edilən uçot, qiymətləndirilmə, saxlanılma, istifadə və satış qaydaları aşağıdakılara şamil edilmir:

1.2.1. dəmir yolu, su, hava, avtomobil və digər nəqliyyatda sənədsiz daşınan, tələb edilməmiş baqaj yüklərinə;

1.2.2. rabitə orqanlarından tələb edilməmiş baratlara, bağlamalara, məktublara (zərflərə) və pul göndərişlərinə, həmçinin digər poçt göndərişlərinə;

1.2.3. haqqında mövcud qanunvericiliklə digər uçot, qiymətləndirilmə, saxlama, istifadə, satılma və dövlət mülkiyyətinə keçirmə qaydaları müəyyən edilmiş əmlaka (mallara).

## **II. Əmlakın uçotu, qiymətləndirilməsi və saxlanması qaydaları**

1.2. Bu Əsasnamənin 1.1-ci bəndində göstərilən əmlakın qiymətləndirilməsi «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununa və qüvvədə olan digər qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq həyata keçirilir.

Qiymətləndirilmiş əmlakın bu Əsasnamənin 3.1-ci bəndinə uyğun təyinatları üzrə verilməsi Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin iştirakı ilə, müsadirə edilmiş əmlakın təyinatı üzrə verilməsi isə Maliyyə Nazirliyi tərəfindən həyata keçirilir.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
2001-ci il 23 fevral tarixli, 46 nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

## **BİNALAR ÜZRƏ ƏMLAK VERGİSİNİN HESABLANMASI QAYDALARI**

*(çıxarış)*

Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikası Vergi Məcəlləsinin 200.1-ci maddəsinə uyğun olaraq fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan tikililər və ya onların hissələri (bundan sonra – binalar) üzrə əmlak vergisinin hesablanması qaydalarını tənzimləyir.

## **2. VERGİNİN HESABLANMASI QAYDALARI**

2.1. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli, 110 nömrəli “Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan

binaların inventar dəyərinin hesablanması qaydasının təsdiq edilməsi haqqında” qərarı ilə müəyyən edilmiş qaydalara uyğun olaraq müəyyənləşdirilir.

Bələdiyyələr binalara görə fiziki şəxslərdən əmlak vergisi hesablamaq məqsədi ilə 3-5 ildə bir dəfədən çox olmamaq şərti ilə, ərazilərində yerləşən müvafiq əmlakın vergiqoyma məqsədləri üçün qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul edirlər.

**“Sığortaçının nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətinin bazar qiymətinə uyğunluğuna nəzarətin həyata keçirilməsi Qaydaları”nın təsdiq edilməsi barədə**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR  
KABİNETİNİN QƏRARI**

*(20 iyul 2005-ci il, № 143)*

“Sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda dəyişikliklər və əlavələr edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2004-cü il 3 avqust tarixli, 103 nömrəli Fərmanının 1.5-ci bəndinin icrası ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

1. “Sığortaçının nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətinin bazar qiymətinə uyğunluğuna nəzarətin həyata keçirilməsi Qaydaları” təsdiq edilsin (əlavə olunur).

2. Bu qərar imzalandığı gündən qüvvəyə minir.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər  
Kabinetinin 2005-ci il 20 iyul tarixli, 143  
nömrəli qərarı ilə  
TƏSDİQ EDİLMİŞDİR*

**Sığortaçının nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın  
qiymətinin bazar qiymətinə uyğunluğuna nəzarətin həyata  
keçirilməsi  
QAYDALARI**

**1. ÜMUMİ MÜDDƏALAR**

1.1. Bu Qaydalar sığortalılara etibarlı sığorta təminatının yaradılması, sığortaçıların maliyyə sabitliyi və ödəmə qabiliyyətinin təmin edilməsi, habelə sığortaçının sığortalılar qarşısında öhdəliklərini yerinə yetirə bilməsini təmin etmək məqsədilə “Sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 8-ci maddəsinin 6-cı bəndinə müvafiq olaraq sığortaçının nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətinin bazar qiymətinə uyğun-luğuna nəzarətin həyata keçirilməsi qaydasını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydalar mülkiyyət növündən və təşkilati-hüquqi formasından asılı olmayaraq Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən bütün sığortaçılara şamil edilir.

1.3. Sığortaçının nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətinin bazar qiymətinə uyğunluğuna nəzarət Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyi tərəfindən həyata keçirilir.

## **2. SİĞORTAÇININ NİZAMNAMƏ KAPİTALINA QOYULAN ƏMLAKIN QİYMƏTİNİN BAZAR QİYMƏTİNƏ UYĞUNLUĞUNA NƏZARƏTİN HƏYATA KEÇİRİLMƏ-Sİ QAYDASI**

2.1. Sığortaçının nizamnamə kapitalına pay şəklində əmlak qoyulması qərara alındıqda əmlakın qoyulması ilə bağlı təsisçilərin ümumi yığıncağının protokolu və əmlakın qiymətləndirilməsi barədə qiymətləndiricinin rəyi sığortaçı tərəfindən Maliyyə Nazirliyinə təqdim edilir.

2.2. Qiymətləndirilmiş əmlakın bazar qiymətinin həqiqiliyi ilə əlaqədar yaranmış mübahisələrə qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada məhkəmə tərəfindən baxılır.

Bu halda əmlakın məhkəmənin qanuni qüvvəyə minmiş qərarı ilə müəyyən olunan dəyəri həqiqi sayılır.

2.3. Nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı Maliyyə Nazirliyinin müsbət rəyi alındıqdan sonra sığortalıların sığortası qüvvədə qalır.

ğortaçı əmlakın nizamnamə kapitalına daxil edilməsinin qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada rəsmiləşdirilməsini və balansına qəbul edilməsini təmin edir.

2.4. Əmlakın sığortaçının nizamnamə kapitalına qiymətləndirilmədən qoyulduğu müəyyən edildikdə, Maliyyə Nazirliyi müəyyən vaxt verməklə əmlakın qiymətləndirilməsini sığortaçıdan tələb edir.

2.5. Sığortaçı nizamnamə kapitalına qoyulan əmlakın qiymətləndirilməsini müəyyən olunan müddətdə təmin etmədikdə Maliyyə Nazirliyi sığortaçıya sığorta fəaliyyətinə verilmiş xüsusi razılığın (lisenziyanın) fəaliyyətini dayandırmaq hüququna malikdir.

2.6. Sığortaçının nizamnamə kapitalına əmlakın bu Qaydalarla müəyyən olunmuş qaydada qiymətləndirilmədən qoyulması sığorta fəaliyyətinə lisenziya verməkdən imtinaya əsas verir.

### **3. YEKUN MÜDDƏALAR**

3.1. Əmlakın real bazar qiymətinə uyğun qiymətləndirilməməsinə və qiymətləndirmə ilə bağlı saxta və ya saxtalaşdırılmış sənədlərin təqdim edilməsinə görə qiymətləndiricilər və sığortaçılar Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericiliyinə uyğun məsuliyyət daşıyırlar.



**“Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici  
fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin  
Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçası”nın  
(hissə 80) təsdiq edilməsi haqqında**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI ƏMƏK VƏ ƏHALİNİN  
SOSIAL MÜDAFİƏSİ NAZİRLİYİNİN  
QƏRARI**

*(30 yanvar 2003-cü il, N 3-2,  
Ədliyyə Nazirliyinin 13 fevral 2003-cü il tarixli, 2961 nömrəli  
qərarı ilə qeydiyyata alınmışdır)*

Azərbaycan Respublikasının Əmək Məcəlləsinin 57-ci maddəsinin 2-ci bəndinə uyğun olaraq və respublikada əmlak bazarının formalaşması və inkişafını nəzərə alaraq Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin kollegiyası **QƏRARA ALIR:**

“Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçası” (hissə 80) təsdiq edilsin (əlavə olunur).

**TARİF-İXTİSAS XÜSUSİYYƏTLƏRİ**

**MÜTƏXƏSSİSLƏR, BAŞ MÜTƏXƏSSİSLƏR  
DƏ DAXİL OLMAQLA  
QİYMƏTLƏNDİRİCİ**

**Əmək funksiyası:** qiymətləndirmə obyektinin (daşınmaz və daşınan əmlakın, fəaliyyət göstərən müəssisələrin (biznesin), qeyri-maddi obyektlərin və sair mülki-hüquqi obyektlərin) bazar və ya

digər dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədi ilə qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirir. Öz fəaliyyətində yüksək mənəvi əxlaqi prinsiplərə (peşə etikasına) və qiymətləndirmə standartlarına ciddi riayət edir.

Qiymətləndirilən obyektin hüquqi mənsubiyyətini, onun əm-lak bazarında likvid olmasını və dəyərinə təsir edən parametrlərini səciyyələndirən məlumatları ətraflı araşdırır. Qiymətləndirmə standartlarından istifadəni, qiymətləndirmənin aparılma metodunu və qiymətləndirmə zamanı standartlarla müqayisədə buraxılmış kənarlaşmanı əsaslandırır, zəruri hesablamalar aparır. Obyektin dəyərinə təsir edən əsas qiymətəmələgəlmə amillərini və qiymətləndirmənin aparılma metodunu müəyyən edir, analoji obyektlərin bazarını və dəyərini öyrənir. Qiymətləndirilməsi qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda dövlətə, ictimai və qeyri-hökumət təşkilatlarına və yerli özünüidarəetmə orqanlarına (bələdiyyələrə) məxsus olan obyektlərin məcburi qiymətləndirilməsini aparır. Qiymətləndirmədə iştirak etmək üçün müəyyən edilmiş qaydada digər qiymətləndiriciləri və yaxud başqa mütəxəssisləri dəvət edir.

Qiymətləndirmənin aparılması gedişində alınmış sənədlərin saxlanması təmin edir. Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulan hallar istisna olmaqla qiymətləndirmə obyektinə aid olan məlumatların məxfiliyinə əməl edir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üçün zəruri olan informasiya bazası yaradır, bu istiqamətdə məlumatlar toplayır və sistemləşdirir.

**Bilməlidir:** Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasını, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununu, Azərbaycan Respublikasının Əmək Məcəlləsini, ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi ilə əla-qədar olan digər qanunların müddəalarını və normativ-hüquqi aktları; metodik materialları, qiymətləndirmə standartlarını, əm-lak statistikasının əsaslarını, qiymətləndirmə metod və üsullarını; sənaye, kənd təsərrüfatı, tikinti, nəqliyyat, rabitə və digər maddi

istehsal və xidmət sahələrində istehsalın təşkili və texnologiyasının əsaslarını; müəssisələrin təsərrüfat fəaliyyətinin və maliyyə göstəricilərinin təhlili üsullarını; təsərrüfat fəaliyyətinin mühasibat uçotunu; qiymətləri, qiymətlərin dəyişilməsi nisbətlerini; qiymətləndirmə üçün vacib olan əmlakla bağlı idarəetməyə və icarəyə verilmə, vergiyə cəlb etmə, girov qoyma və s. əməliyyatların aparılması və gömrük işi haqqında qanunvericiliyi və normativ aktları; işgüzar ünsiyyət etikasını; hesablaşma texnikasından, rabitə və kommunikasiya vasitələrindən istifadə qaydalarını; təhlükəsizlik texnikası, əmək mühafizəsi, istehsalat sanitariyası və yanğından mühafizə qaydalarını.

### **Ödəniş dərəcələrinə ixtisas tələbləri:**

**8-ci dərəcə (qiymətləndirici)** – iş stajına tələb qoyulmadan qiymətləndirmə sahəsində ali və ya orta ixtisas təhsili və ya müəyyən edilmiş qaydada əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində əlavə təhsil və ixtisas kursu;

**9–13-cü dərəcələr** – qiymətləndirmə sahəsində ali təhsil, “peşəkar qiymətləndirici” ixtisas dərəcəsi;

**9–10-cu dərəcələr (peşəkar qiymətləndirici)** – qiymətləndirici vəzifəsində 3 ildən az olmayaraq iş stajı;

**11–12-ci dərəcələr (aparıcı peşəkar qiymətləndirici)** – peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində 3 ildən az olmayaraq iş stajı;

**13-cü dərəcə (baş peşəkar qiymətləndirici)** – aparıcı qiymətləndirici vəzifəsində 5 ildən az olmayaraq iş stajı;

**14–15-ci dərəcələr (qiymətləndirici ekspert)** – qiymətləndirmə sahəsində ali təhsil və “qiymətləndirici ekspert” ixtisas dərəcəsi və peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində 3 ildən az olmayaraq iş stajı.

## **Ödənilməmiş borclar müqabilində banklar tərəfindən əmlakın balansa götürülməsi və qiymətləndirilməsi**

### **QAYDALARI**

*(Azərbaycan Respublikası Milli Bankı tərəfindən 5 may 2001-ci il tarixində təsdiq edilmiş və Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyində 22 may 2001-ci il tarixində qeydiyyatda alınmışdır)*

*22 may 2001-ci il tarixindən qüvvəyə minmişdir*

### **ÜMUMİ MÜDDƏALAR**

1.1. Bu Qaydalar “Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı haqqında”, “Azərbaycan Respublikasında banklar və bank fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunlarına, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə və digər qanunvericilik aktlarına müvafiq surətdə hazırlanmış və müştərilər tərəfindən kredit öhdəlikləri yerinə yetirilmədikdə qanunvericiliyə müvafiq qaydada borclarının ödənilməsi məqsədi ilə bankın mülkiyyət hüququ əldə etdiyi əmlakın (daşınar və daşınmaz) balansa götürülməsi və qiymətləndirilməsi qaydalarını müəyyən edir.

1.2. Bu Qaydaların məqsədi banklar üzərində nəzarət işinin beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması və kommertiya (səhmdar-kommertiya) banklarının Milli Banka təqdim etdiyi hesabatlarda onlara məxsus əmlakın düzgün qiymətləndirilməsini və uçoğunun aparılmasını təmin etməkdir.

1.3. Bu Qaydalar əmlakı bankın xeyrinə özgəninkiləşdirən şəxslər və borcalan müştərilərlə banklar arasında qanunvericilik və müqavilə ilə müəyyən edilən öhdəçilik münasibətlərinə təsir etmir və bu öhdəlikləri dəyişdirmir.

1.4. Borcalan aldığı krediti ödəyə bilmədikdə, bank qanunvericiliklə və müqavilə ilə müəyyən olunan qaydada əmlak üzərində mülkiyyət hüququ əldə etdikdə onu balansa götürməlidir.

1.5. Əmlakın balansə götürülməsi, qiymətləndirilməsi və reallaşdırılması zamanı vergitutma ilə bağlı məsələlər Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin müddəaları ilə tənzimlənir.

1.6. Balansa götürülən əmlakın uzun müddət satılmaması nəticəsində onun dəyərinin azalması, keyfiyyətinin aşağı düşməsi və istifadə məhdudluğu bankın maliyyə vəziyyətinin pisləşməsinə səbəb ola bilən amillərdəndir. Ona görə də balansə götürülmüş belə əmlakın sayının və məbləğinin artması bank rəhbərliyi tərəfindən təhlükəli vəziyyət kimi qiymətləndirilməlidir.

1.7. Milli Bank qaytarılmayan kreditlər əvəzinə götürülmüş əmlakın bankın balansında böyük məbləğdə yığılması faktını bankın resurslardan qeyri-səmərəli istifadə etməsi, kreditlərin təhlili və verilməsi qaydalarına etinasız yanaşması və kredit inzibatchılığının aşağı səviyyədə olması kimi qiymətləndirəcəkdir.

1.8. Bu Qaydalarda aşağıdakı anlayışlardan istifadə olunur:

**Qiymətləndirmə** – ixtisaslı qiymətləndirici (qiymətləndirmə fəaliyyətini müvafiq dövlət orqanı tərəfindən verilmiş lisenziya əsasında həyata keçirən) tərəfindən müstəqil, obyektiv və qərəz-siz surətdə tərtib edilmiş yazılı nəticədir. Burada konkret tarixə toplanmış müvafiq məlumat, onun təhlili və qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyəri barədə qiymətləndiricinin rəyi ifadə olunur.

**Bazar dəyəri** – ədalətli satışın bütün şərtlərinə əməl edil-məklə açıq bazarda əmlakı almaq üçün ehtimal olunan ən münasib qiymətdir. *Ədalətli satış* dedikdə aşağıdakılar başa düşülür: a) alıcının və satıcının hərəkətləri müstəqil və düşünülmüşdür; b) onların hər ikisi kənardan təsir olmadan öz iqtisadi marağından çıxış edir.

**Kreditin ümumi dəyəri** – borcun əvvəlki silinmələri nəzərə alınmadan (yəni xüsusi ehtiyat fondu hesabına əvvəllər silinmiş borclar çıxılmaqla) bütün hesablanıb alınmamış faizlər, komissiyon haqları və digər ödənişlər (kapitallaşdırılmış) daxil olmaqla ödənilməmiş kredit məbləğidir.

## **2. Borclar müqabilində götürülmüş əmlakın uçotu**

2.1. Borcun (kreditin) ödənilməsi üçün götürülmüş əmlak üzərində qanunvericiliyə uyğun olaraq mülkiyyət hüququ əldə edildiyi tarixdən bank həmin kreditin məbləğini Qaydaların 2.2-ci bəndi nəzərə alınmaqla balansdan silir, götürülmüş əmlak (bank işində istifadə olunan əmlakdan başqa) isə balansda “Digər aktivlər” hesabının müvafiq subhesablarında (“Digər daşınmaz əmlak” və ya “Daşınar əmlak”) uçota alınır.

2.2. Əmlak “Digər aktivlər” hesabında uçota alındığı tarixdə balansda onun dəyəri bazar dəyəri ilə kreditin ümumi dəyəri arasında müqayisəli aşağı məbləğdə əks etdirilir. Kreditin ümumi dəyəri əmlakın bazar dəyərindən çox olduğu halda yaranmış fərq bu əmlakın satılmasına sərf olunacaq bütün xərclər nəzərə alınmaqla bankın yaratdığı xüsusi ehtiyat fondu hesabına balansdan silinir. Balansda əks etdirilən bu məbləğ əmlakın yeni dəyəri hesab olunur.

2.3. Əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi və onun saxlanması ilə əlaqədar sərf olunan vəsait xərclər hesabına aid edilir\*.

2.4. Sonrakı qiymətləndirmələr zamanı əmlakın dəyərinin hər hansı şəkildə azalması cari dövrün xərcləri hesabına aid edilir. Belə azalmaların xüsusi ehtiyat fondu hesabına aid edilməsinə yol verilmir.

2.5. Əmlakın satılmasından əldə edilən faktiki gəlir və ya it-ki balansda dərhal uçota alınır, yəni bankın gəliri və ya xərci kimi təsdiq edilərək hesabatda əks olunur.

2.6. Əmlakın satılması bankın özünün verdiyi kredit hesabına həyata keçirilirsə:

a) satışdan yaranan itki dərhal tanınır;

---

\* Məsələn, məhkəmə və notariat xərcləri, cari təmir və xidmət xərcləri, əmlak vergiləri və ya digər məcburi ödənişlər.

b) satıfdan gəlir əldə edildikdə isə o, kreditin verilmə tarixindən bir il müddətində yalnız “Gələcək dövrün gəlirləri” hesabında uçota alınır;

v) “gələcək dövrün gəlirləri” hesabında uçota alınan məbləğ əmlakın kredit hesabına satılması tarixindən bir il keçdikdən son-ra kreditin qalan müddəti ərzində bərabər hissələrlə gəlirdə uçota alınır; \*\*

q) əmlakın kredit hesabına satılmasından əldə edilən faiz gəlirləri bir il müddətində yalnız kassa metodu ilə uçota alınır. İkinci ildən başlayaraq faizlər üzrə gəlirlər hesablama metodu ilə uçota alınır;

ğ) əmlakın kredit hesabına satılması zamanı kreditin verilmə müddəti bir ildən az olarsa, əldə edilən gəlir kredit tam qaytarıldıqdan sonra uçota alınır.

### 3. Əmlakın qiymətləndirilməsi

3.1. Qanunvericiliklə müəyyən olunmuş qaydada borcların ödənilməsi məqsədi ilə götürülmüş əmlak, balansda bazar dəyəri ilə uçota alınmalıdır. Əmlakın real bazar dəyərinin bankın maliyyə vəziyyətinə təsir etdiyini nəzərə alaraq onun qiymətləndirilməsi üçün aşağıdakı tələblərə və şərtlərə əməl edilməlidir.

#### 3.11. Qiymətləndiricinin seçilməsi üçün tələblər:

a) əmlakla təmin edilmiş kreditin ümumi dəyəri **100 mln.** manata qədər olduqda əmlak bankın mütəxəssisi tərəfindən qiymətləndirilə bilər. Bu zaman həmin mütəxəssis müstəqil fəaliyyət göstərməlidir.

---

\*\* Məsələn, borclar müqabilində götürülmüş əmlakın balans dəyəri 800 mln. manat olmuşdur. Bu əmlak bankın özünün verdiyi kredit hesabına müştəriyə 1 mlrd. manata satılmışdır. Gəlir 200 mln manat ( $1000-800=200$ ) təşkil edir. Kredit 11 ilə verilmişdir. Birinci il bankın maliyyə hesabatında gəlir göstərilir, qalan 10 ildə isə hər il 20 mln manat ( $200:10=20$ ) məbləğində gəlir göstərilir.

b) əmlakla təmin edilmiş kreditin ümumi dəyəri **100 mln.** manatdan çox olduqda əmlak qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirilməlidir.

3.1.2. Qiymətləndirici aşağıdakı tələblərə cavab verməlidir:

a) əmlakın bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi qanunla buna səlahiyyəti olan şəxsə həvalə edilməlidir;

b) qiymətləndirməni həyata keçirən şəxs, o cümlədən bankın mütəxəssisinin qiymətləndirməni apardığı əmlakla əməliyyatlarda hər hansı formada iştirakı, əmlakın qiymətləndirilməsində şəxsi marağı və əmlakla birbaşa və ya dolayı yolla heç bir maliyyə və digər əlaqəsi, habelə kreditlərin verilməsi, investisiya əməliyyatlarının aparılması və borcların yığılması prosesində iştirakı olmamalıdır;

v) kənardan cəlb edilən qiymətləndirici bankla əlaqədar şəxs olmamalıdır.

3.2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı şərtlərə əməl olunmalıdır:

a) qiymətləndirmə yazılı şəkildə tərtib edilməli, kifayət qədər məzmunlu və müfəssəl olmalı;

b) qiymətləndirmənin əsasları sifarişçiyə əmlakın dəyərinin düzgün müəyyən edildiyi barədə nəticə çıxarmağa əsas verməli;

v) qiymətləndirmə Qaydaların 1.8-ci bəndində müəyyən edilmiş bazar dəyərinin prinsiplərinə əsaslanmalı;

q) son üç ildə həmin və ya müqayisə üçün eyni tipli əmlakın satışı faktı üzrə (əgər belə hallar mövcuddursa) məlumatı olmalı;

ğ) əmlakın satışı üçün tələb olunan dövr təhlil edilməli və onun maksimal müddəti müəyyənləşdirilməli;

d) əmlakın texniki təsviri (yerləşdiyi coğrafi ərazi və ayrılmış ərazi planı) verilməli;

e) daşınmaz əmlaka daxil olan bütün daşınar əmlak da ayrılıqda təsvir edilməli və qiymətləndirilməli;



ə) əmlakın satışına təsir göstərə bilən cari bazar amilləri, iqtisadi şərtlər və meyillər təhlil edilməli və göstərilməli;

j) istifadə olunan qiymətləndirmə metodlarını (xərc metodu, satışların müqayisəsi və gəlir metodu) təsvir etməli, bu və ya digər metodun seçilməsinin səbəbləri göstərilməli;

z) yuxarıda göstərilən metodların, habelə qiymətləndirmənin tamlığı üçün lazım olan digər məlumatların olmamasının səbəbləri izah edilməli;

i) kifayət qədər məlumat əsasında sifarişçi qiymətləndirmənin məntiqini izləməli və onun bazar dəyərini hansı nəticələrin köməyi ilə müəyyən edildiyini bilməlidir.

3.3. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi qanunvericilikdə müəyyən olunmuş qayda və üsullarla aparılmalıdır.

3.4. Kredit öhdəlikləri üçün banka verilmiş əmlak Qaydaların 3.1 – 3.3-cü bəndlərinin tələblərinə uyğun olaraq 6 ay əvvəl qiymətləndirilmişdirsə, onun balansə götürüldüyü tarixə yenidən qiymətləndirilməsi tələb olunmur.

3.5. Kredit öhdəlikləri üçün bank tərəfindən balansə götürülmüş əmlak (bank işində istifadə olunan əmlakdan başqa) reallaşdırılmazsa, bank ildə bir dəfədən az olmamaq şərti ilə onun yenidən qiymətləndirilməsini həyata keçirməlidir.

3.6. Hər bir bank əmlakın dəyərinin dəyişməsi üzrə bütün faktların uçotunu (həm bankın özünün, həm də kənardan cəlb edilmiş qiymətləndirici tərəfindən aparılan qiymətləndirmənin əsasları, tarixi və dəyərin dəyişmə məbləği) aparmalıdır.

3.7. Banklar bu Qaydaların tələblərinə uyğun olaraq qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi üçün öz bankdaxili prosedurlarını hazırlamalı və hər bir əmlakın dəyərini bu prosedurların köməyi ilə müəyyən etməlidir.

3.8. Bankın Müşahidə Şurası və İdarə Heyəti kredit öhdəlikləri üzrə götürülmüş əmlakın qiymətləndirilməsinin hazırladıkları prosedurlara uyğun olaraq aparılmasına nəzarət etməlidirlər.

3.9. Əmlakın qiymətləndirilməsi üçün kənardan dəvət olunmuş qiymətləndiricilərlə bağlanmış müqavilədə bu Qaydaların şərtləri öz əksini tapmalıdır.

# **YERLİ (BƏLƏDİYYƏ) BÜDCƏYƏ FİZİKİ ŞƏXSLƏRİN ƏMLAK VERGİSİNİN HESABLANMASI VƏ ÖDƏNİLMƏSİ QAYDALARI HAQQINDA METODİKİ GÖSTƏRİŞ**

*Azərbaycan Respublikası Vergilər Nazirliyinin  
19 may 2005-ci il tarixli, F-146 sayılı əmri ilə təsdiq edilmişdir*

## ***I. Ümumi müddəalar***

2. Fiziki şəxslərin əmlakına verginin hesablanması, ödənilməsi və güzəştlərin verilməsi məsələlərində bu Metodiki göstərişlə yanaşı olaraq Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, Azərbaycan Respublikasının «Bələdiyyələrin maliyyəsinin əsasları haqqında» 07.12.1999-cu il tarixli, «Yerli (bələdiyyə) vergi və ödənişlər haqqında» 27.12.2001-ci il tarixli Qanunları, Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 28.06.1999-cu il tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş «Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərini hesablanması» Qaydası əldə rəhbər tutulmalıdır.

3. Fiziki şəxslərin əmlakına vergi, vergitutma obyektlərinin olduğu (qeydiyyatdan keçdiyi) yerdəki bələdiyyələr tərəfindən hesablanır və həmin bələdiyyələrin büdcələrinə ödənilir.

## **II. Fiziki şəxslərin əmlak vergisinin ödəyiciləri və vergitutma obyektləri**

5. Fiziki şəxslərin əmlak vergisinin obyektii aşağıdakılardır:

a) rezident və qeyri-rezident fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalar;

b) rezident fiziki şəxsə məxsus olan su və hava nəqliyyatı vasitələri;

Fiziki şəxsin vergitutma obyektləri olan binası dedikdə, sahibkarlıq fəaliyyəti üçün istifadə edilən və edilməyən binası və onun

hissələri, habelə fiziki şəxslərin yaşayış evləri (mənzilləri), bağ evləri, qarajları və digər tikililəri və onların hissələridir.

Su və hava nəqliyyatı vasitələrinə təyyarə, helikopter, gəmi, kater, yaxta, qayıq və bu qəbildən olan digər nəqliyyat vasitələri daxildir.

#### **IV. Əmlak vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydası**

7. Fiziki şəxslərin binalarına əmlak vergisi, onların inventar dəyərindən şərti maliyyə vahidinin 5000 misli miqdarında məbləğ azaldılmaqla qalan məbləğdən 0,1 faiz dərəcə ilə hesablanır.

9. Bir nəfərə məxsus bina üzrə əmlak vergisi «Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında» Qanunun 5.3-cü maddə-sində nəzərdə tutulmuş qaydada müəyyən edilmiş inventar dəyərinə əsasən hesablanır.

Fiziki şəxsin yeni tikililərinin və ya onların hissələrinin inşası başa çatdıqdan sonra Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli, 110 №-li qərarı ilə təsdiq edilmiş «Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərlərinin hesablanması» Qaydasına əsasən həmin tikililərin inventar dəyəri müəyyənləşdirilir.

10. Tikililər və onların hissələrinə görə fiziki şəxslərdən əmlak vergisi hesablamaq məqsədilə bələdiyyələr 3-5 ildə bir dəfədən çox olmayaraq ərəzilərinde yerləşən əmlakın qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul edirlər. Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə əməliyyat bələdiyyələrin vəsaiti hesabına maliyyələşdirilir.

11. «Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında» Qanunun 5.4-cü maddəsinə əsasən əmlakın dəyəri fiziki şəxsin təşəbbüsü ilə və onun hesabına müstəqil peşəkar qiymətləndiricilər tərəfindən də hesablana bilər.

12. Bələdiyyələr daşınmaz əmlakın qeydiyyatını həyata keçirən müvafiq orqandan fiziki şəxslərə məxsus binaların inventar dəyəri barədə məlumat ala bilərlər.

**13.** Fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binaya görə əmlak vergisinin hesablanması, onların yerləşdiyi ərazinin bələdiyyəsi tərəfindən həyata keçirilir.

**15.** Bir neçə nəfərə məxsus bina üzrə əmlak vergisi – binanın müvafiq qaydada qiymətləndirilmiş inventar dəyərindən şərti maliyyə vahidinin 5000 mislinədək (yəni 27,5 mln. manat) olan məbləğ çıxıldıqdan sonra həmin binanın hər sahibi üçün onun binanın dəyərindəki payına uyğun olaraq hesablanır.

# QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN QANUNVERİCİLİK TƏMİNATI

*Toplu Azərbaycan Respublikası  
Milli Məclisinin deputatı,  
iqtisad elmləri doktoru, professor  
**Xanhüseyn Kazımlının**  
rəhbərliyi ilə hazırlanmışdır.*