

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

Kənd təsərrüfatı torpaqları və
aqrar aktivlər üzrə
Metodologiya

Sənəd AQP üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub və tövsiyə xarakteri daşıyır. O, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların, meliorasiya sistemlərinin, çoxillik əkmələrin və digər aqrar aktivlərin ölçülməsi qaydasını, bonitet göstəricilərinin istifadəsini və aktivlər arasındakı sərhədlərin müəyyən edilməsini əhatə edir.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Metodologiya aşağıdakı aktivlərə şamil edilir: kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələri və onlar üzərində hüquqlar, meliorasiya, suvarma və drenaj sistemləri, çoxillik əkmələr (meyvə bağları, üzümlüklər, fındıq və zeytun plantasiyaları, tut və digər əkmələr), istixana kompleksləri, heyvandarlıq və quşçuluq obyektləri, anbar, soyuducu və ilkin emal tikililəri, kənd təsərrüfatı texnikası, bioloji aktivlər.

1.2. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq olunur: “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Torpaq Məcəlləsi, torpaq islahatı, torpaq bazarı, dövlət torpaq kadastrı və meliorasiya sahəsində qanunvericilik, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 104, IVS 106, IVS 300, IVS 400 və IVS 410 standartları, IAS 41, IAS 16-nın məhsuldar bitkilərə dair müddəaları, IAS 2, IFRS 13 və IAS 40, Palatanın torpaq sahələri, bioloji aktivlər, daşınmaz əmlak, maşın və avadanlıq, müəssisələr, diskont dərəcəsi, ən səmərəli istifadə və bazar təhlili metodologiyaları.

1.3. Metodologiya aqronomik və meliorativ ekspertiza aparmır. Bonitet balı, torpağın keyfiyyət göstəriciləri, meliorativ vəziyyət və bitkilərin sağlamlıq vəziyyəti mütəxəssis sənədi ilə müəyyən edilir və qiymətləndirici üçün giriş məlumatıdır.

1.4. Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar:

1.4.1. bonitet balı: torpağın keyfiyyətinin müqayisəli qiymətləndirilməsi üzrə nisbi göstərici,

1.4.2. meliorativ vəziyyət: şorlaşma, şoranlaşma, su basma və drenaj göstəriciləri üzrə torpağın vəziyyəti,

1.4.3. suvarma təminatı: sahənin su mənbəyi ilə təmin olunma dərəcəsi və suvarma üsulu,

1.4.4. çoxillik əkmə: bir neçə il ərzində məhsul verən, torpağa bağlı bitki qrupu,

1.4.5. məhsuldar bitki: məhsul vermək üçün saxlanılan və uçotda əsas vəsait kimi tanınan çoxillik bitki,

1.4.6. formalaşma dövrü: əkmənin tam məhsuldarlığa çatanadək keçən müddət,

1.4.7. qalıq məhsuldarlıq müddəti: əkmənin iqtisadi cəhətdən səmərəli məhsul verəcəyi qalan illər,

1.4.8. torpaq rentası: torpağın digər istehsal amillərinin haqqı çıxıldıqdan sonra yaratdığı gəlir,

1.4.9. normativ qiymət: torpaq üzrə inzibati hesablama göstəricisi.

2. Qiymətləndirmə obyektlərinin ayrılması

2.1. Aqrar obyektə beş fərqli aktiv qatı mövcuddur. Tapşırığın əvvəlində hansı qatın ölçüldüyü müəyyən edilir:

Qat	Tərkibi	Qiymətləndirmə qaydası
A. Torpaq sahəsi	Torpaq və onun üzərindəki hüquq	3-cü bölmə
B. Torpaqla bağlı təkmilləşdirmələr	Suvarma və drenaj şəbəkəsi, quyular, nasos stansiyaları, hasar, daxili yollar, planlaşdırma işləri	5-ci bölmə
C. Çoxillik əkmələr və bioloji aktivlər	Bağlar, üzümlüklər, plantasiyalar, heyvanlar, məhsul	6 və 7-ci bölmələr
D. Tikililər və texnika	Anbar, soyuducu, istixana, emal sahəsi, maşın və avadanlıq	Palatanın müvafiq metodologiyaları
E. Aqrar müəssisə	Fəaliyyətdə olan təsərrüfat bütöv kimi	Müəssisələr metodologiyası

2.2. Məcburi cümlə. Hesabatın birinci səhifəsində aşağıdakı ifadələrdən biri yazılır: “nəticə torpaq sahəsinin dəyərini əhatə edir” və ya “nəticə torpaq sahəsinin dəyərini əhatə etmir”. Eyni qayda çoxillik əkmələrə və təkmilləşdirmələrə də tətbiq edilir. Bu ifadə olmadan nəticə yoxlanıla bilmir.

2.3. Qatların cəmlənməsi avtomatik deyil. Torpağın dəyəri suvarılan sahə kimi müəyyən edilibsə, suvarma şəbəkəsinin dəyəri ayrıca əlavə edilə bilməz: bu, ikiqat hesablamaqdır. Cəmləmə yalnız qatların bir-birini örtmədiyi yoxlanıldıqdan sonra aparılır.

2.4. Müəssisə səviyyəsində qiymətləndirmə aparıldıqda ayrı-ayrı aktivlərin dəyərləri müəssisənin dəyərinə əlavə edilmir, onlar müəssisənin dəyərinin tərkibindədir.

3. Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi

3.1. Əsas yanaşma müqayisəli yanaşmadır. Ölçü vahidi hektar, kiçik sahələrdə sotdur. Seqmentləşdirmə aşağıdakı əlamətlər üzrə aparılır: torpağın kateqoriyası və təyinatı, suvarılan və ya dəmyə, bonitet qrupu, sahənin ölçüsü, yola və məskunlaşmış əraziyə məsafə, hüquqi status.

3.2. Düzəliş elementləri:

Element	Məzmunu	Mənbə
Hüquqi status	Mülkiyyət, icarə, istifadə hüququ, pay torpağı	Çıxarış və müqavilə
Suvarma təminatı	Suvarılan, qismən suvarılan, dəmyə, suvarma üsulu	Kadastr və meliorasiya sənədi
Bonitet balı	Torpağın keyfiyyət göstəricisi	Kadastr sənədi
Meliorativ vəziyyət	Şorlaşma, şoranlaşma, su basma, drenajın vəziyyəti	Meliorasiya xidmətinin məlumatı
Relyef və yamaclıq	Mexanikləşdirmə imkanı, eroziya riski	Baxış və topoqrafik məlumat

Sahənin ölçüsü və forması	Böyük sahələrdə vahid qiymət azalır, forma emal xərcinə təsir edir	Kadastr planı
Yol çıxışı və məsafə	Emal və satış nöqtələrinə məsafə	Baxış və xəritə
Su mənbəyinə məsafə	Suvarma xərcinə təsir	Baxış
Üzərindəki əkmələr və tikililər	Ayrıca ölçülür, torpaq düzəlişinə daxil edilmir	Baxış aktı

3.3. Gəlir yanaşması torpaq rentasının kapitallaşdırılması ilə tətbiq edilir. Renta məhsuldarlıq və qiymət göstəricilərindən əməliyyat xərcləri, əmək haqqı, texnikanın haqqı və sahibkarlıq gəliri çıxıldıqdan sonra qalan hissədir. Digər amillərin haqqı çıxılmazsa, nəticə torpağın deyil, biznesin dəyəri olur.

3.4. Torpaq üzrə kapitallaşdırma əmsalına kapitalın bərpası daxil edilmir: torpaq istismar nəticəsində tükənir. Bu qayda çoxillik əkmələrə şamil edilmir.

3.5. Normativ qiymət inzibati göstəricidir və bazar dəyəri deyil. Hər ikisi tələb olunduqda ayrı-ayrı satirlərdə, mənbələri ilə göstərilir.

3.6. Təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalı nəticəyə yalnız beş sualın hamısına müsbət cavab verildikdə daxil edilir: dəyişiklik hüquqi cəhətdən mümkündürmü, prosedur və müddət məlumdurmu, xərci hesablanı bilirmi, bazarda oxşar dəyişikliklər baş veribmi, alıcı bu imkanı qiymətə salırmı. Cavablardan biri mənfi olduqda dəyişiklik nəticəyə daxil edilmir. Hər halda fərziyyəsiz nəticə də verilir.

4. Bonitet və keyfiyyət göstəriciləri

4.1. Bonitet balı torpağın keyfiyyətinin nisbi göstəricisidir və kadastr sənədindən götürülür. Qiymətləndirici bonitet balını hesablamır və onun düzgünlüyü barədə rəy vermir.

4.2. Bonitet balının dəyərə çevrilməsində xətti asılılıq fərz edilə bilməz. İki dəfə yüksək bal iki dəfə yüksək dəyər demək deyil. Əlaqə bazar sübutları ilə yoxlanılır: eyni zonada fərqli bonitetli sahələrin satış göstəriciləri müqayisə edilir.

4.3. Bonitet məlumatı olmadıqda keyfiyyət aşağıdakı sıra ilə qiymətləndirilir: aqroximiki analizin nəticələri, son üç ilin faktiki məhsuldarlığı, qonşu sahələr üzrə göstəricilər, zona üzrə orta göstərici. İstifadə edilmiş mənbə və onun məhdudiyyəti hesabatda göstərilir.

4.4. Keyfiyyət göstəricilərinin dəyərə ötürücü kanalları:

Göstərici	Mənbə	Dəyərə təsir kanalı
Bonitet balı	Kadastr	Müqayisə düzəlişi və ya məhsuldarlıq proqnozu
Faktiki məhsuldarlıq	Təsərrüfatın uçotu	Gəlir yanaşmasında axın
Şorlaşma dərəcəsi	Meliorasiya xidməti	Məhsuldarlığın azalması və bərpa xərci
Qrunt sularının səviyyəsi	Meliorasiya xidməti	Drenaj tələbi və əkin strukturunun məhdudlaşması
Suvarma təminatı	Su təsərrüfatı sənədi	Əkin strukturu və məhsuldarlıq

Eroziya və yamaclıq	Baxış və topoqrafiya	Mexanikləşdirmə xərci və məhsuldarlıq
---------------------	----------------------	---------------------------------------

4.5. Şorlaşmış və ya su basmış sahələrdə iki göstərici verilir: cari vəziyyətdə dəyər və bərpa tədbirlərindən sonra gözlənilən dəyər. İkinci göstərici bərpa xərci və müddəti ilə birlikdə verilir və xüsusi fərziyyə kimi rəsmiləşdirilir.

5. Meliorasiya və suvarma sistemləri

5.1. Meliorasiya və suvarma sistemləri ayrıca aktivdir: magistral və təsərrüfatdaxili kanallar, boru kəmərləri, nasos stansiyaları, quyular, damcı suvarma avadanlığı, drenaj və kollektor şəbəkəsi.

5.2. İkiqat hesablama nöqtəsi. Suvarma təminatı torpağın dəyərində artıq əks olunur. Buna görə iki variantdan yalnız biri seçilir:

Variant	Torpaq necə ölçülür	Sistem necə ölçülür
Birinci variant	Suvarılan sahə analoqları ilə	Ayrıca əlavə edilmir, sistem torpağın dəyərinin içindədir
İkinci variant	Dəmyə sahə analoqları ilə	Qalıq dəyəri ilə ayrıca əlavə edilir

5.3. Seçilmiş variant hesabatda göstərilir. Birinci variant bazar məlumatının kifayət etdiyi hallarda, ikinci variant isə sistemin dəyərinin ayrıca tələb olunduğu hallarda (uçot, sığorta, girov) tətbiq edilir.

5.4. Sistemin qalıq dəyəri Palatanın maşın və avadanlıq metodologiyasına uyğun, komponentlər üzrə hesablanır. Nasos və avtomatika avadanlığının ömrü boru və kanal şəbəkəsindən qısa olduğundan komponentlər ayrılır.

5.5. İstismardan çıxmış və ya funksiyasını itirmiş sistem dəyər daşımır, onun sökülmə və utilizasiya xərci qırıntı dəyərindən yüksəkdirsə, fərq nəticədən çıxılır.

5.6. Sudan istifadə hüququ və su təchizatı müqaviləsinin şərtləri torpağın dəyərinə təsir edir və hesabatda göstərilir. Su mənbəyi üzərində hüquq ayrıca aktiv kimi ölçülmür, əks hal qanunvericiliklə nəzərdə tutulmayıbsa.

6. Çoxillik əkmələr

6.1. Çoxillik əkmələr torpaqdan ayrıca ölçülür. Uçot baxımından məhsuldar bitkilər əsas vəsait, onların verdiyi məhsul isə bioloji aktiv və ya ehtiyatdır. Qiymətləndirmənin predmeti tapşırıqda dəqiq göstərilir.

6.2. Əkmənin yaş mərhələsi qiymətləndirmə üsulunu müəyyən edir:

Mərhələ	Vəziyyət	Qiymətləndirmə üsulu
Əkilmə və formalaşma	Məhsul yoxdur və ya cüzdür	Çəkilmiş xərclərin cari səviyyəyə gətirilməsi, itki faizi nəzərə alınır
Məhsuldarlığa giriş	Məhsul artır	Xərc və gəlir yanaşmalarının müqayisəsi
Tam məhsuldarlıq	Sabit məhsul	Qalıq məhsuldarlıq müddəti üzrə pul axınının diskontlaşdırılması

Tənəzzül	Məhsul azalır	Qalan illərin axını, sökülmə və yenidən əkmə xərci ilə müqayisə
İstismardan çıxmış	Məhsul iqtisadi səmərə vermir	Dəyər sıfır və ya mənfi: sökülmə xərci çıxılır

6.3. İstiqamətverici müddətlər: alma və armud bağları üçün formalaşma 4 ilə 6 il, məhsuldarlıq 20 ilə 30 il, üzümlüklər üçün formalaşma 3 ilə 4 il, məhsuldarlıq 20 ilə 25 il, fındıq üçün formalaşma 5 ilə 7 il, məhsuldarlıq 30 ilə 40 il, zeytun üçün formalaşma 5 ilə 8 il, məhsuldarlıq 40 ildən yuxarı. Göstəricilər sort, aqrotexnika və şəraitə görə dəqiqləşdirilir.

6.4. Gəlir yanaşmasında axın əkmənin özünə aid edilir: məhsul gəlirindən bütün istehsal xərcləri, əmək haqqı, texnikanın haqqı və torpağın haqqı çıxılır. Torpağın haqqı çıxılmazsa, nəticə torpağı da əhatə edir və bu, məcburi cümlə ilə göstərilir.

6.5. Diskont dərəcəsi Palatanın diskont dərəcəsi metodologiyasına uyğun qurulur. Aqrar layihələr üçün əlavə risk komponentləri: məhsuldarlığın iqlim dəyişkənliyi, qiymət dəyişkənliyi, xəstəlik və zərərverici riski, su təminatı riski. Eyni risk həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınmır.

6.6. Cərgə aralarında aparılan əkin və ara bitkilərindən gəlir ayrıca göstərilir və əkmənin dəyərinə daxil edilmir, əgər o, əkmə ilə birlikdə ötürülmürsə.

6.7. Yığım nöqtəsi. Yığılmış məhsul artıq bioloji aktiv deyil, ehtiyatdır və ayrıca ölçülür. Yığımdan əvvəl ağac üzərindəki məhsul tapşırıqda göstərildikdə ayrıca qiymətləndirilir.

7. Heyvandarlıq, istixana və digər aqrar aktivlər

7.1. Heyvandarlıqda sürü iki qrupa ayrılır: əsas sürü (məhsul vermək və ya nəsil almaq üçün saxlanılan heyvanlar) əsas vəsait kimi, kökəldilən və satış üçün saxlanılan heyvanlar isə bioloji aktiv və ehtiyat kimi ölçülür. Qruplaşdırma təsərrüfatın uçotundan alınır.

7.2. Əsas sürünün dəyəri yaş, məhsuldarlıq və cins göstəriciləri üzrə müqayisə yanaşması ilə, bazar məlumatı məhdud olduqda isə bəsləmə xərcləri və qalıq məhsuldarlıq müddəti üzrə hesablanır.

7.3. İstixana kompleksləri ixtisaslaşmış obyektlərdir: konstruksiya, örtük materialı, istilik və suvarma sistemləri, iqlim avadanlığı komponentlər üzrə ölçülür. Nəticə gəlir yoxlaması ilə tutuşdurulur: istixananın dəyəri onun yaratdığı gəlirin ödəyə bildiyi səviyyəni keçməməlidir.

7.4. Anbar, soyuducu və ilkin emal tikililəri Palatanın daşınmaz əmlak metodologiyasına, texnika isə maşın və avadanlıq metodologiyasına uyğun ölçülür.

7.5. Dövlət dəstəyi və subsidiyalar. Subsidiya aktivlə birlikdə ötürülmürsə, onun təsiri gəlir axınında nəzərə alınır, ötürülmürsə, nəticəyə daxil edilmir. Subsidiyanın rejimi hesabatda göstərilir.

7.6. Aqrar müəssisənin bütöv qiymətləndirilməsində ayrı-ayrı aktivlərin dəyərləri cəmlənmir, müəssisənin dəyəri Palatanın müəssisələr metodologiyasına uyğun ölçülür və aktivlərlə uzlaşdırma ayrıca aparılır.

8. Tarix, mövsümlilik və risklər

8.1. Qiymətləndirmə tarixi vegetasiya mərhələsi ilə birlikdə göstərilir. Yığımdan əvvəl və sonra aparılan qiymətləndirmələr fərqli nəticə verir: birinci halda ağac üzərindəki məhsul, ikinci halda anbardakı ehtiyat ayrıca aktiv olur.

8.2. Bir illik məhsuldarlıq göstəricisi nəticənin əsası ola bilməz. Axın azı üç illik faktiki göstəricinin ortası və ya zona üzrə normativ məhsuldarlıq əsasında qurulur, kənar illər (quraqlıq, dolu, xəstəlik) ayrıca qeyd edilir.

8.3. Risklər bir dəfə nəzərə alınır: ya axında ssenarilərlə, ya da dərəcədə risk əlavəsi ilə. İki yerdə eyni riskin nəzərə alınması ikiqat hesablamadır.

8.4. Su təminatı riski ayrıca qiymətləndirilir: mənbənin növü, su ilə təminat müddəti, növbəlilik grafiki və alternativ mənbənin mövcudluğu.

9. Məcburi açıqlamalar

- 9.1. ölçülən aktiv qatı və nəticənin torpağı əhatə edib-etmədiyi barədə məcburi cümlə,
- 9.2. torpağın kateqoriyası, təyinatı və hüquq növü,
- 9.3. bonitet balı, mənbəyi və onun nəticəyə necə daxil edildiyi,
- 9.4. suvarma təminatı və meliorativ vəziyyət göstəriciləri,
- 9.5. meliorasiya sistemləri üzrə seçilmiş variant və ikiqat hesablamaların yoxlanılması,
- 9.6. çoxillik əkmələrin növü, yaşı, sahəsi, sıxlığı və mərhələsi,
- 9.7. qalıq məhsuldarlıq müddəti və onun əsası,
- 9.8. məhsuldarlıq göstəricisinin mənbəyi və dövrü,
- 9.9. gəlir yanaşmasında hansı amillərin haqqının çıxıldığı,
- 9.10. diskont dərəcəsinin komponentləri və aqrar risk əlavələri,
- 9.11. təyinatın dəyişdirilməsi fərziyyəsi tətbiq edilibsə, beş sual testinin nəticəsi və fərziyyəsiz nəticə,
- 9.12. normativ qiymətlə bazar dəyərinin ayrılması,
- 9.13. subsidiyaların rejimi,
- 9.14. qiymətləndirmə tarixi və vegetasiya mərhələsi,
- 9.15. baxışın həcmi və aparılmayan ekspertizalar,
- 9.16. nəticə diapazonu və həssas parametrlər.

10. Tipik səhvlər

- 10.1. nəticənin torpağı əhatə edib-etmədiyinin göstərilməməsi,
- 10.2. torpağın və çoxillik əkmələrin ikiqat hesablanması,
- 10.3. suvarılan sahə kimi ölçülmüş torpağa suvarma şəbəkəsinin dəyərinin əlavə edilməsi,
- 10.4. bonitet balı ilə dəyər arasında xətti asılılığın fərz edilməsi,
- 10.5. bonitet balının qiymətləndirici tərəfindən hesablanması,
- 10.6. meliorativ vəziyyətin nəzərə alınmaması,
- 10.7. şorlaşmış sahədə bərpa xərci və dəyər itkisinin eyni vaxtda tam nəzərə alınması,
- 10.8. normativ qiymətin bazar dəyəri kimi verilməsi,
- 10.9. torpaq üzrə kapitallaşdırma əmsalına kapitalın bərpasının daxil edilməsi,
- 10.10. torpaq rentasında digər amillərin haqqının çıxılmaması və nəticənin biznes dəyəri olması,
- 10.11. təyinatın dəyişdirilməsinin əsaslandırılmadan nəticəyə daxil edilməsi,
- 10.12. fərziyyəsiz nəticənin verilməməsi,
- 10.13. çoxillik əkmənin mərhələsinin müəyyən edilməməsi,

- 10.14. formalaşma dövründəki əkməyə tam məhsuldarlıq axınının tətbiqi,
- 10.15. qalıq məhsuldarlıq müddətinin əsaslandırılmaması,
- 10.16. tənəzzül mərhələsində sökülmə xərcinin nəzərə alınmaması,
- 10.17. bir illik məhsuldarlıq göstəricisinin proqnoz kimi istifadəsi,
- 10.18. eyni riskin həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınması,
- 10.19. yığılmış məhsulun bioloji aktiv kimi ölçülməsi,
- 10.20. ara bitkilərindən gəlirin əkmənin dəyərinə daxil edilməsi,
- 10.21. əsas sürü ilə kökəldilən heyvanların eyni qaydada ölçülməsi,
- 10.22. ötürülməyən subsidiyanın axına daxil edilməsi,
- 10.23. istixanada gəlir yoxlamasının aparılmaması,
- 10.24. müəssisə dəyərinə ayrı-ayrı aktivlərin əlavə edilməsi,
- 10.25. qiymətləndirmə tarixinin vegetasiya mərhələsi ilə uzlaşdırılmaması.

11. Palataya tövsiyələr

11.1. Dövri buraxılış hazırlanmalıdır: iqtisadi rayonlar üzrə kənd təsərrüfatı torpaqlarının göstəriciləri (suvarılan və dəmyə), bonitet qrupları üzrə fərq, əsas bitkilər üzrə məhsuldarlıq və qiymət göstəriciləri, əkmələrin salınma xərcləri.

11.2. Meliorasiya və su təsərrüfatı qurumları ilə uzlaşdırma aparılmalıdır: meliorativ vəziyyət göstəricilərinin qiymətləndirmədə istifadə formatı və suvarma təminatının təsnifatı.

11.3. İki nümunəvi hesabat hazırlanmalıdır: suvarılan əkin sahəsi üzrə və məhsuldar bağ üzrə, torpaqla əkmənin ayrılmasının rəqəmli göstərilməsi ilə.

12. Yekun müddəalar

12.1. Metodologiya azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir.

12.2. Metodologiya Qanuna, qiymətləndirmə standartlarına və Ümumi yığıncağın təsdiq etdiyi sənədlərə zidd olduqda həmin aktların müddəaları tətbiq edilir.

Kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər
üzrə Metodologiyaya
A nömrəli əlavə

Qiymətləndirmə obyektinin marşrutu

Sifarişin məzmunu	Ölçülən qat	Əsas metod	Məcburi cümlə
Əkin sahəsinin satışı	Torpaq	Müqayisəli yanaşma	Nəticə əkmələri əhatə etmir
Bağın satışı	Torpaq və əkmələr	Müqayisə və gəlir yanaşması	Nəticə torpağı əhatə edir
Əkmələrin dəyərinin müəyyən edilməsi	Yalnız əkmələr	Gəlir və ya xərc yanaşması	Nəticə torpağı əhatə etmir
Zərərin hesablanması	Zərər görmüş qat	Bərpa xərci və ya gəlir itkisi	Zərərin aid olduğu qat göstərilir
Girov üçün qiymətləndirmə	Torpaq, əkmələr, tikililər	Müqayisə və gəlir	Qatlar ayrıca göstərilir
Uçot məqsədi	Uçot vahidinə uyğun qat	Uçot çərçivəsi ilə	Məhsuldar bitki və məhsul ayrılır
Meliorasiya sisteminin dəyəri	Təkmilləşdirmələr	Qalıq dəyər	Torpaq ayrıca, ikiqat hesablama yoxlanılır

Kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər
üzrə Metodologiyaya
B nömrəli əlavə

Torpaq üzrə düzəliş cədvəli

Element	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3	Qiymətləndirilən
Sahə, hektar				
Hüquqi status				
Suvarma təminatı				
Bonitet balı				
Meliorativ vəziyyət				
Relyef və yamaclıq				
Yola məsafə, km				
Vahid qiymət, AZN/ha				
Düzəlişlərin cəmi, faizlə				
Düzəliş edilmiş göstərici				

Kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər
üzrə Metodologiyaya
C nömrəli əlavə

Çoxillik əkmələr üzrə hesablama forması

№	Element	Məlumat
1	Bitki növü və sortu	
2	Əkilmə ili və yaşı	
3	Sahə və əkin sıxlığı, ədəd/ha	
4	Mərhələ: formalaşma, tam məhsuldarlıq, tənəzzül	
5	Qalıq məhsuldarlıq müddəti və əsası	
6	Faktiki məhsuldarlıq, son üç il	
7	Proqnoz məhsuldarlıq və onun əsası	
8	Məhsulun qiyməti və mənbəyi	
9	İstehsal xərcləri	
10	Torpağın haqqı: çıxılıb və ya çıxılmayıb	
11	Diskont dərəcəsi və komponentləri	
12	Sökülmə və yenidən əkmə xərci, tətbiq olunduqda	
13	Nəticə və məcburi cümlə	

Kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər
üzrə Metodologiyaya
D nömrəli əlavə

Yoxlama siyahısı

№	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Ölçülən aktiv qatı müəyyən edilib			
2	Məcburi cümlə hesabatın birinci səhifəsində yazılıb			
3	Torpağın kateqoriyası və hüquq növü sənədlə təsdiqlənib			
4	Bonitet balının mənbəyi göstərilib			
5	Bonitetlə dəyər arasında xətti asılılıq fərz edilməyib			
6	Suvarma təminatı müəyyən edilib			
7	Meliorativ vəziyyət nəzərə alınıb			
8	Meliorasiya sistemləri üzrə variant seçilib və göstərilib			
9	İkiqat hesablama yoxlanılıb			
10	Analoqlar suvarma və bonitet üzrə uyğun seçilib			
11	Düzəlişlərin cəmi üzrə hədd yoxlanılıb			
12	Torpaq rentasında digər amillərin haqqı çıxılıb			
13	Torpaq əmsalına kapitalın bərpası daxil edilməyib			
14	Normativ qiymət ayrıca göstərilib			
15	Təyinatın dəyişdirilməsi beş sual testi ilə yoxlanılıb			
16	Fərziyyəsiz nəticə verilib			
17	Əkmələrin növü, yaşı və sıxlığı qeyd edilib			
18	Mərhələ müəyyən edilib və üsul ona uyğun seçilib			
19	Qalıq məhsuldarlıq müddəti əsaslandırılıb			
20	Məhsuldarlıq azı üç illik məlumatla qurulub			
21	Kənar illər ayrıca qeyd edilib			
22	Diskont dərəcəsində aqrar risklər nəzərə alınıb			
23	Eyni risk iki yerdə nəzərə alınmayıb			
24	Yığım nöqtəsi müəyyən edilib			
25	Ara bitkilərin rejimi göstərilib			
26	Heyvanlar qruplara ayrılıb			
27	Subsidiyaların rejimi açıqlanıb			

28	İstixanada gəlir yoxlaması aparılıb			
29	Qiymətləndirmə tarixi vegetasiya mərhələsi ilə göstərilib			
30	Nəticə diapazonla verilib və həssas parametrlər açıqlanıb			