Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

# Kənd təsərrüfati torpaqlari 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 obyektdə 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 hesablamadır. 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 tükənmir. Bu qayda çoxillik əkmələrə şamil edilmir.

3.5. Normativ qiymət inzibati göstəricidir və bazar dəyəri deyil. Hər ikisi tələb olunduqda ayrı-ayrı sətirlərdə, 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 hesablana 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 cüzidir | 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 ötürülürsə, 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, mövsümilik 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 qrafiki 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 hesablamanın yoxlanması,

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 formasi

| № | 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 siyahisi

| № | 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 həddi 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 | | | |