QİYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN İSTİQAMƏTLƏRİ

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanunun 4.1-ci maddəsinin şərhi

Qanunun 4.1-ci maddəsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqamətlərini qiymətləndirmə obyektinin növünə görə müəyyən edir. Bu bölgünün praktik nəticəsi var: qiymətləndirici yalnız ixtisas şəhadətnaməsində göstərilən istiqamət üzrə qiymətləndirmə apara bilər, istiqamətdən kənar qiymətləndirmə intizam pozuntusudur (Qanun 7.3, 11.2). Sənəddə hər bəndin əhatə etdiyi potensial qiymətləndirmə obyektləri, tipik qiymətləndirmə məqsədləri və qonşu bəndlərlə sərhədi izah edilir. Sənəd şərh xarakteri daşıyır, hüquqi qüvvəyə Qanunun mətni malikdir.

Qanunun mətni

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının 2023-cü il 8 dekabr tarixli 1052-VIQ nömrəli Qanunu, 4.1-ci maddə. Qiymətləndirmə fəaliyyəti aşağıdakı istiqamətlərdə həyata keçirilir:

Bənd	İstiqamət
4.1.1	daşınar əmlakın (maşın və avadanlıqların, nəqliyyat vasitələrinin, heyvan və bitkilərin və s.) qiymətləndirilməsi
4.1.2	daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi
4.1.3	daşınar və daşınmaz mədəni irs nümunələrinin, mədəni sərvətlərin, tarix, mədəniyyət və təbiət abidələrinin qiymətləndirilməsi
4.1.4	müəssisələrin qiymətləndirilməsi
4.1.5	qeyri-maddi əmlak nemətlərinin (əqli mülkiyyət hüququ obyektlərinin, hüquqi şəxslərin nizamnamə kapitalında (fondunda) və ümumi əmlakda paylarının və qiymətli kağızlarının, habelə tələblərin və hüquqların) qiymətləndirilməsi
4.1.6	kreditor borcların və digər öhdəliklərin, debitor borcların, material ehtiyatlarının və digər aktivlərin qiymətləndirilməsi
4.1.7	təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi
4.1.8	dəymiş zərərin, əldən çıxmış mənfəətin və risklərin qiymətləndirilməsi
4.1.9	xidmətlərin qiymətləndirilməsi
4.1.10	digər qiymətləndirmə obyektlərinin qiymətləndirilməsi

1. Daşınar əmlak (4.1.1)

Torpaqla möhkəm bağlı olmayan və yeri dəyişdirilə bilən əşyalar. Mötərizədəki siyahı nümunə xarakteri daşıyır, "və s." ifadəsi bəndi açıq saxlayır.

- Maşın və avadanlıqlar: istehsal dəzgahları və texnoloji xətlər; energetika avadanlığı (generator, transformator, kompressor); tikinti və kənd təsərrüfatı texnikası; tibbi, laboratoriya, ticarət və ofis avadanlığı; kompüter texnikası; mebel və inventar.
- Nəqliyyat vasitələri: minik və yük avtomobilləri, avtobuslar, motosikletlər, qoşqular, xüsusi texnika, dəmiryol vaqonları və lokomotivlər, gəmilər, təyyarələr. Rəsmi reyestrdə qeydiyyat əşyanı daşınmaz etmir: ipoteka qanunvericiliyi rəsmi reyestrdə üzərində mülkiyyət hüquqları qeydə alınan daşınar əşyaları ayrıca kateqoriya kimi tanıyır.
- Heyvanlar və quşlar: mal-qara, qoyun və keçi, atlar (o cümlədən damazlıq və idman atları), quşlar, arı ailələri, balıqçılıq təsərrüfatında yetişdirilən balıqlar. Mühasibat

uçotunda bunlar bioloji aktiv, əsas vəsait və ya ehtiyat ola bilər, lakin canlı orqanizm kimi qiymətləndirmə obyekti bu bəndə aiddir (11-ci bölmə).

- Bitkilər: torpaqdan ayrıca qiymətləndirilən bitkilər: əkinlər və yetişməkdə olan məhsul, tinglər, istixana və saksı bitkiləri (torpağa birbaşa əkilməyən, xüsusi qablarda, dibçəklərdə və ya dekorativ konteynerlərdə yetişdirilən bitkilər), ayrıca qiymətləndirilən məhsul verən bitkilər (meyvə və fındıq kolları, üzüm tənəkləri).
- Digər: qiymətli metallardan və qiymətli daşlardan məmulatlar, məişət əşyaları, mədəni irs statusu olmayan sənət və kolleksiya əşyaları, girov qoyulmuş, müsadirə edilmiş və hərraca çıxarılan daşınar əmlak.

Tipik məqsədlər: alqı-satqı, girov və kredit, sığorta, maliyyə hesabatlılığı, icra və müflisləşmə prosesində satış, gömrük və vergi.

Sərhəd: çoxillik əkmələr (bağ, üzümlük) torpaqla bağlıdır və daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində torpaq sahəsi bölməsində qeyd edilir və torpaqla birlikdə qiymətləndirildikdə 4.1.2-yə aiddir. Yığılmış kənd təsərrüfatı məhsulu artıq canlı orqanizm deyil, balans maddəsi kimi qiymətləndirildikdə 4.1.6-ya aiddir. Təbiətdəki yabanı heyvanlar, balıq ehtiyatları və təbii meşələr 4.1.7-yə aiddir.

2. Daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələri (4.1.2)

- Torpaq sahələri: bütün təyinatlar üzrə (yaşayış məntəqələri, kənd təsərrüfatı, sənaye, nəqliyyat və digər); dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan.
- Yaşayış obyektləri: mənzillər, fərdi yaşayış evləri, bağ evləri, çoxmənzilli binalar.
- Qeyri-yaşayış obyektləri: ofis, ticarət, anbar, istehsal və mehmanxana binaları, qarajlar, qeyri-yaşayış sahələri.
- Qurğular: Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinə görə bina sayılmayan tikinti obyektləri: yollar, körpülər, piyada keçidləri, tunellər, hidrotexniki qurğular, bəndlər, istinad konstruksiyaları, mühəndis-kommunikasiya təminatı sistemləri; habelə pirslər, boru kəmərləri, elektrik ötürücü xətləri.
- Natamam tikililər və əmlak kompleksləri: tikintisi başa çatdırılmamış daşınmaz əşyalar; eyni torpaq sahəsində yerləşən bir neçə obyektdən ibarət əmlak kompleksləri.
- Torpağın tərkib hissələri: daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində meşələr, çoxillik əkmələr, yerin təki və ayrıca su obyektləri torpaq sahəsi bölməsində qeyd edilir.
- Daşınmaz əmlaka bağlı hüquqlar: icarə və istifadə hüququ, servitut. Daşınmaz əmlakın bazar icarə haqqı da praktikada bu istiqamətdə qiymətləndirilir.

Tipik məqsədlər: alqı-satqı, ipoteka və kredit, sığorta, maliyyə hesabatlılığı, vergi, torpağın dövlət ehtiyacları üçün alınması, özəlləşdirmə, icarə, mübahisələr və icra prosesi.

Sərhəd: binadakı texnoloji avadanlıq 4.1.1-ə, abidə statusu olan bina 4.1.3-ə, yerin təkindəki faydalı qazıntılar 4.1.7-yə aiddir.

3. Mədəni irs, mədəni sərvətlər, tarix, mədəniyyət və təbiət abidələri (4.1.3)

Bu bənddə həlledici meyar obyektin statusudur. Belə obyektin dəyəri təkcə fiziki xüsusiyyətlərindən deyil, tarixi, bədii və elmi əhəmiyyətindən, habelə qanunla qoyulmuş məhdudiyyətlərdən (özgəninkiləşdirmə, bərpa, ölkədən çıxarma) asılıdır.

- Daşınmaz: tarix və memarlıq abidələri (qalalar, məscidlər, karvansaralar, hamamlar, tarixi binalar), arxeoloji abidələr, tarixi şəhər hissələri.

- Daşınar: muzey əşyaları və kolleksiyalar, əlyazmalar və nadir kitablar, rəngkarlıq və heykəltəraşlıq əsərləri, antik xalçalar, dekorativ-tətbiqi sənət nümunələri, numizmatika, arxeoloji tapıntılar və dəfinələr, arxiv sənədləri.
- Təbiət abidələri: unikal geoloji obyektlər, mağaralar, qədim və nadir ağaclar.

Tipik məqsədlər: sığorta, muzey uçotu, ölkədən çıxarma və gətirmə, bərpa, zərərin müəyyən edilməsi.

Sərhəd: abidə statusu olmayan köhnə bina 4.1.2-yə, statusu olmayan antikvar əşya 4.1.1-ə aiddir.

4. Müəssisələr (4.1.4)

Obyekt ayrı-ayrı aktivlər deyil, fəaliyyət göstərən biznesdir: aktivlərin, öhdəliklərin, müqavilələrin, işçi heyətinin və işgüzar nüfuzun gəlir gətirən vahid sistemi.

- fəaliyyət göstərən müəssisə bütövlükdə;
- əmlak kompleksi kimi müəssisə (alqı-satqı, icarə, özəlləşdirmə);
- biznes xətti, filial, struktur bölmə;
- fərdi sahibkarın biznesi;
- müflisləşmə və ləğvetmə prosesində olan müəssisə;
- birləşmə, satınalma və yenidən təşkil zamanı müəssisələr.

Tipik məqsədlər: alqı-satqı, özəlləşdirmə, investisiya, maliyyə hesabatlılığı (o cümlədən işgüzar nüfuzun dəyərsizləşməsinin yoxlanılması), müflisləşmə, korporativ mübahisələr.

Sərhəd: müəssisədə paylar və səhmlər 4.1.5-də ayrıca adlanır, lakin onların dəyəri müəssisənin dəyərindən törəyir (12-ci bölmə). Kənd təsərrüfatı müəssisəsi (ferma, bağ, quşçuluq təsərrüfatı) fəaliyyət göstərən biznes kimi qiymətləndirildikdə bu bəndə aiddir.

5. Qeyri-maddi əmlak nemətləri (4.1.5)

Fiziki forması olmayan, hüquq kimi mövcud olan obyektlər. Qanun mötərizədə dörd qrup göstərir.

- Əqli mülkiyyət hüququ obyektləri: müəlliflik və əlaqəli hüquqlar (əsərlər, proqram təminatı, məlumat bazaları, audiovizual əsərlər); ixtiralar və faydalı modellər (patentlər), sənaye nümunələri; əmtəə nişanları, coğrafi göstəricilər, firma adları; nou-hau və kommersiya sirri; lisenziya müqavilələri üzrə hüquqlar.
- Paylar və qiymətli kağızlar: təsərrüfat cəmiyyətlərinin nizamnamə kapitalında paylar və səhmlər; ümumi əmlakda paylar (məsələn, birgə mülkiyyətdə olan mənzilin ½ hissəsi); istiqrazlar, veksellər, investisiya fondlarının payları, törəmə maliyyə alətləri.
- Tələblər: tələbin güzəşti yolu ilə ötürülən borclar, problemli kredit portfelləri, məhkəmə qərarı ilə təsdiqlənmiş tələblər.
- Hüquqlar: yerin təkindən və radiotezliklərdən istifadə hüququ, lisenziya və icazələrin verdiyi hüquqlar, françayzinq və eksklüziv müqavilələr üzrə hüquqlar, opsionlar.

Tipik məqsədlər: lisenziya və hüquqların ötürülməsi, nizamnamə kapitalına qoyuluş, maliyyə hesabatlılığı, korporativ əməliyyatlar, vərəsəlik və əmlak bölgüsü, borc portfellərinin satışı.

Sərhəd: müəssisədən ayrılmayan işgüzar nüfuz adətən müəssisə ilə birlikdə 4.1.4 üzrə qiymətləndirilir; balansda uçota alınmış debitor borc 4.1.6-ya aiddir.

6. Kreditor və debitor borclar, ehtiyatlar və digər aktivlər (4.1.6)

Bu bənd mühasibat balansının maddələrini əhatə edir və əsasən maliyyə hesabatlılığı, müflisləşmə, yenidən təşkil, vergi və mübahisə məqsədləri üçün tətbiq edilir.

- Kreditor borclar və digər öhdəliklər: təchizatçılara və podratçılara borclar, kreditlər və borclar, vergi və sosial sığorta üzrə borclar, işçilərə borclar, icarə öhdəlikləri, zəmanət öhdəlikləri və digər qiymətləndirilmiş öhdəliklər, şərti öhdəliklər.
- Debitor borclar: alıcıların və sifarişçilərin borcları, verilmiş avanslar və borclar, vergi üzrə artıq ödənişlər; şübhəli və ümidsiz borclar.
- Material ehtiyatları: xammal və materiallar, yanacaq, ehtiyat hissələri, bitməmiş istehsal, hazır məhsul, satış üçün mallar, dövlət ehtiyatlarına aid mallar; kənd təsərrüfatında yığılmış məhsul (taxıl, süd, yun, yumurta, bal, yığılmış fındıq, kəsilmiş gül), emal məhsulları (pendir, şərab, ət məhsulları), toxum, yem və gübrə.
- Digər aktivlər: pul vəsaitləri və onların ekvivalentləri, qısamüddətli maliyyə qoyuluşları, təxirə salınmış xərclər və digər balans aktivləri.

Sərhəd: debitor borcun satılması zamanı obyekt tələb hüququ kimi 4.1.5 ilə kəsişir; ehtiyat hissələri və quraşdırılmamış avadanlıq 4.1.1 ilə həmsərhəddir.

7. Təbii sərvətlər (4.1.7)

- Yerin təki: neft, qaz, filiz və qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqları, tikinti materialları yataqları (qum, çınqıl, əhəngdaşı, mişar daşı), mineral və termal sular.
- Meşə fondu: oduncaq və qeyri-oduncaq meşə ehtiyatları.
- Su ehtiyatları: göllər, su anbarları, yeraltı sular.
- Bioloji ehtiyatlar: təbiətdə yaşayan balıq və digər su bioresursları, ov heyvanları, yabanı bitkilər. İnsan tərəfindən becərilən və ya yetişdirilən orqanizmlər (balıqçılıq təsərrüfatındakı balıq, meşə plantasiyası) təbii sərvət deyil, 4.1.1-ə aiddir.
- Rekreasiya və landşaft ehtiyatları.

Tipik məqsədlər: istifadə hüququnun verilməsi və ödənişlərin müəyyən edilməsi, hasilat layihələri, ekoloji zərərin hesablanması, təbii kapitalın uçotu.

Sərhəd: torpaq sahəsi daşınmaz əmlak kimi 4.1.2-yə aiddir; yerin təkindən istifadə hüququ 4.1.5 ilə həmsərhəddir; ekoloji zərərin məbləği 4.1.8 üzrə müəyyən edilir.

8. Dəymiş zərər, əldən çıxmış mənfəət və risklər (4.1.8)

Bu bənddə obyekt əmlakın özü deyil, onunla bağlı itkinin pul ifadəsidir. Mülki Məcəllə (21-ci maddə) zərəri real zərərə və əldən çıxmış faydaya bölür; bənd hər ikisini, habelə gələcək itki ehtimalını, yəni riski əhatə edir.

- Real zərər: yanğın, daşqın, zəlzələ, qəza, tikinti qüsurları və üçüncü şəxslərin hərəkətləri nəticəsində əmlakın məhv olması və ya zədələnməsi (bərpa xərcləri və dəyərin azalması); cinayət nəticəsində dövlət və bələdiyyə əmlakına dəyən zərər; baytarlıq tədbirləri, hərbi vəziyyət rejimi və radiotezliklərin geri alınması ilə bağlı kompensasiyalar; ekoloji zərər.
- Əldən çıxmış mənfəət: müqavilənin pozulması, fəaliyyətin dayanması, əmlakdan istifadə imkanının itirilməsi, torpağın dövlət ehtiyacları üçün alınması nəticəsində əldə edilməyən gəlir.
- Risklər: sığorta riskləri və mümkün maksimum zərər, girov və kredit riskləri, investisiya layihələrinin riskləri, texnogen və ekoloji risklərin pul ifadəsi.

Tipik məqsədlər: məhkəmə və arbitraj mübahisələri, sığorta ödənişləri, kompensasiyanın müəyyən edilməsi, cinayət işləri, risklərin idarə edilməsi.

Sərhəd: zədələnmiş obyektin özünün dəyəri onun aid olduğu istiqamət üzrə, zərərin məbləği isə 4.1.8 üzrə müəyyən edilir. Zərər barədə hesabat imzalayan qiymətləndiricinin 4.1.8 üzrə şəhadətnaməsi olmalıdır.

9. Xidmətlər (4.1.9)

Göstərilmiş və ya göstəriləcək xidmətin bazar qiymətinin müəyyən edilməsi.

- hüquqi, mühasibat, konsaltinq, mühəndis və layihə xidmətləri;
- nəqliyyat, logistika, saxlama, təmir və texniki xidmət;
- tibbi, təhsil, mehmanxana, reklam və idarəetmə xidmətləri;
- dövlət satınalmalarında ehtimal olunan qiymətin hesablanması (Nazirlər Kabinetinin 2023-cü il 30 dekabr tarixli 501 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmiş Qayda "qiymətləndirici üsul" nəzərdə tutur);
- əlaqəli şəxslər arasında xidmətlərin bazar qiyməti (vergi məqsədləri);
- görülmüş işlərin dəyəri ilə bağlı mübahisələr.

Sərhəd: Qanun "işləri" ayrıca adlandırmır. Nəticəsi binanın tərkibinə daxil olan tikinti və təmir işlərinin dəyəri praktikada 4.1.2 ilə kəsişir; əmlakın icarə haqqı əmlakın növünə uyğun istiqamət (4.1.1 və ya 4.1.2) üzrə qiymətləndirilir.

10. Digər qiymətləndirmə obyektləri (4.1.10)

Əvvəlki doqquz bəndə düşməyən obyektlər üçün açıq bənd. Nümunələr: kriptoaktivlər və digər rəqəmsal aktivlər, emissiya kvotaları və karbon kreditləri, yeni maliyyə alətləri, heç bir bəndə birmənalı aid edilməyən unikal obyektlər.

Praktik problem: ixtisas imtahanları 9 istiqamət üzrə keçirilir, 4.1.10 üzrə ayrıca şəhadətnamə verilmir. Qanun belə obyektin hansı şəhadətnamə ilə qiymətləndirilməli olduğunu müəyyən etmir. Bu boşluğun qanuna dəyişiklik yolu ilə, məsələn, obyektə ən yaxın istiqamət prinsipi ilə aradan qaldırılması məqsədəuyğundur.

11. Bitkilər, heyvanlar və quşlar: bioloji aktiv, ehtiyat və ya daşınar əmlak

Eyni canlı orqanizm onun nə üçün saxlanmasından, canlı və ya yığılmış olmasından asılı olaraq fərqli status alır. Burada iki səviyyəni ayırmaq lazımdır:

- mühasibat statusu (bioloji aktiv, əsas vəsait, ehtiyat) maliyyə hesabatlılığında ölçmə bazasını müəyyən edir: Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartları (MUBS) 41 "Kənd təsərrüfatı", 16 "Torpaq, tikili və avadanlıqlar" və 2 "Ehtiyatlar";
- Qanun üzrə istiqamət isə hansı ixtisas şəhadətnaməsi ilə qiymətləndirmə aparılacağını müəyyən edir. Bu iki təsnifat bir-birini əvəz etmir.

11.1. Mühasibat statusunun müəyyən edilməsi. Status aşağıdakı ardıcıllıqla müəyyən edilir:

- Orqanizm canlıdırmı? Yığılmış və ya emal edilmiş məhsul (taxıl, süd, yumurta, yun, bal, ət, kəsilmiş gül) bioloji aktiv deyil. Kənd təsərrüfatı məhsulu yığım anında MUBS 41 üzrə ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri ilə ölçülür və həmin andan ehtiyata (MUBS 2) keçir.
- Kənd təsərrüfatı fəaliyyətinə aiddirmi? Kənd təsərrüfatı fəaliyyəti satış, kənd təsərrüfatı məhsulu və ya əlavə bioloji aktiv əldə etmək üçün bioloji transformasiyanın (böyümə, çoxalma, məhsul vermə) idarə edilməsidir. Bu şərt ödənildikdə canlı heyvan və bitki bioloji aktivdir (MUBS 41).

- Məhsul verən bitkidirmi? Bir dövrdən çox məhsul vermək üçün istifadə edilən və kənd təsərrüfatı məhsulu kimi satılma ehtimalı az olan bitkilər (meyvə və fındıq bağları, üzüm tənəkləri, çay kolları, istixanada qızılgül kolları) MUBS 41-dən çıxarılıb və əsas vəsait kimi MUBS 16 üzrə uçota alınır. Onların üzərində yetişməkdə olan məhsul isə bioloji aktiv olaraq qalır. Bu istisna heyvanlara şamil edilmir: süd inəkləri, yumurtlayan toyuqlar və yun üçün saxlanılan qoyunlar bioloji aktivdir.
- Kənd təsərrüfatı fəaliyyətinə aid deyilsə: istifadə üçün saxlanılan heyvan və bitkilər (zooparkın heyvanları, polis və hərbi itlər, idman klubunun atları, binaların yaşıllaşdırılmasında istifadə edilən bitkilər) əsas vəsaitdir (MUBS 16); bioloji transformasiya idarə edilmədən təkrar satış üçün alınan heyvan və bitkilər ehtiyatdır (MUBS 2).
- Təbiətdə yabanı orqanizmlər (dənizdəki balıq ehtiyatı, ov heyvanları, təbii meşələr) təşkilatın aktivi deyil, təbii sərvətdir.

Obyekt	Mühasibat statusu	Ölçmə bazası	Qanun üzrə istiqamət
Ət üçün mal-qara, broylerlər, balıqçılıq təsərrüfatında balıq, birillik əkinlər, satış üçün tinglər, oduncaq üçün becərilən ağaclar	İstehlak bioloji aktivi (MUBS 41)	Ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri	4.1.1
Süd inəkləri, yumurtlayan toyuqlar, damazlıq heyvanlar, yun üçün qoyunlar, arı ailələri	Məhsuldar bioloji aktiv (MUBS 41)	Ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri	4.1.1
Meyvə və fındıq bağları, üzümlüklər, çay plantasiyaları, istixanada qızılgül kolları	Məhsul verən bitki, əsas vəsait (MUBS 16)	Maya dəyəri və ya yenidən qiymətləndirmə modeli	4.1.1 ayrıca; 4.1.2 torpaqla birlikdə
Məhsul verən bitkilərin üzərində yetişməkdə olan məhsul (ağacdakı fındıq, kolda gül)	Bioloji aktiv (MUBS 41)	Ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri	4.1.1
Yığılmış məhsul (taxıl, süd, yumurta, yun, bal, fındıq, kəsilmiş gül)	Yığım anında MUBS 41, sonra ehtiyat (MUBS 2)	Yığımda ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri, sonra maya dəyəri və xalis satış dəyərindən aşağı olanı	4.1.6 balans maddəsi kimi; 4.1.1 ayrıca əşya kimi
Emal məhsulları (pendir, şərab, ət məhsulları, iplik), toxum, yem, gübrə	Ehtiyat (MUBS 2)	Maya dəyəri və xalis satış dəyərindən aşağı olanı	4.1.6 balans maddəsi kimi; 4.1.1 ayrıca əşya kimi
Zooparkın heyvanları, polis və hərbi itlər, idman klubunun atları, yaşıllaşdırma bitkiləri	Əsas vəsait (MUBS 16)	Maya dəyəri və ya yenidən qiymətləndirmə modeli	4.1.1

Obyekt	Mühasibat statusu	Ölçmə bazası	Qanun üzrə istiqamət
Təkrar satış üçün alınan heyvan və bitkilər (ticarət təşkilatında)	Ehtiyat (MUBS 2)	Maya dəyəri və xalis satış dəyərindən aşağı olanı	4.1.1
Təbiətdə yabanı balıq, ov heyvanları, təbii meşələr	Təbii sərvət	Qiymətləndirmə məqsədinə uyğun	4.1.7
Fiziki şəxsin ev heyvanları və bitkiləri	Mühasibat uçotu aparılmır	Bazar dəyəri	4.1.1

11.2. Qanun üzrə istiqamət. Qiymətləndirmə istiqaməti mühasibat statusuna görə deyil, qiymətləndirmə obyektinin növünə görə müəyyən edilir:

- canlı heyvan, quş, balıq və bitki ayrıca obyekt kimi 4.1.1-ə aiddir: Qanun "heyvan və bitkiləri" məhz bu bənddə adlandırır və bu xüsusi göstəriş 4.1.6-dakı ümumi "ehtiyatlar" anlayışından üstündür;
- məhsul verən bitkilər torpaqla birlikdə qiymətləndirildikdə 4.1.2-yə, torpaqdan ayrıca (məsələn, MUBS 16 üzrə yenidən qiymətləndirmə üçün) qiymətləndirildikdə 4.1.1-ə aiddir;
- yığılmış və emal edilmiş məhsul, toxum və yem təşkilatın balans maddəsi kimi (maliyyə hesabatlılığı, inventarizasiya, müflisləşmə) qiymətləndirildikdə 4.1.6-ya, ayrıca əşya kimi (hərrac, girov, müsadirə) qiymətləndirildikdə 4.1.1-ə aiddir;
- ferma, bağ və ya quşçuluq təsərrüfatı fəaliyyət göstərən biznes kimi 4.1.4-ə aiddir;
- xəstəlik, yanğın, daşqın, şaxta nəticəsində heyvanlara, əkinlərə və bağlara dəyən zərər 4.1.8-ə aiddir;
- təbiətdəki yabanı orqanizmlər 4.1.7-yə aiddir.

Bu bölgü Qanunun mətnindən irəli gələn şərhdir: Qanun mühasibat statusu ilə istiqamət arasındakı əlaqəni açıq tənzimləmir.

11.3. Qiymətləndirmədə nəzərə alınmalı məqamlar:

- Ölçmə bazası məqsəddən asılıdır. Maliyyə hesabatlılığı üçün bioloji aktiv ədalətli dəyər çıxılsın satış xərcləri ilə (ədalətli dəyər MHBS 13 "Ədalətli dəyərin ölçülməsi" üzrə), ehtiyat maya dəyəri və xalis satış dəyərindən aşağı olanı ilə ölçülür; alqı-satqı, girov və məhkəmə məqsədləri üçün isə bazar dəyəri müəyyən edilir.
- Ədalətli dəyərin mənbəyi. Heyvan və bitkilər üçün yaş, çəki, cins, məhsuldarlıq və vəziyyət üzrə oxşar orqanizmlərin bazar qiymətləri əsas götürülür; nəqliyyat xərcləri bazara çatdırılma şərti kimi nəzərə alınır. Bazar qiyməti olmadıqda gələcək pul axınlarının diskontlaşdırılması tətbiq edilir. Bioloji transformasiya az olduqda (məsələn, yenicə əkilmiş tinglər) maya dəyəri ədalətli dəyərə yaxın ola bilər.
- İkiqat hesablanmanın qarşısının alınması. Bağın dəyəri torpaq, məhsul verən bitkilər və onların üzərindəki məhsul arasında bölünür. Bütöv bağın dəyəri qiymətləndirildikdə yetişməkdə olan məhsul ayrıca əlavə edilmir; məhsul verən bitkilərin dəyəri qalıq üsulla müəyyən edildikdə torpağın və yetişməkdə olan məhsulun dəyəri çıxılır.

11.4. Nümunələr:

- Fındıq bağı: torpaq (4.1.2); fındıq kolları məhsul verən bitkidir (MUBS 16; torpaqla birlikdə 4.1.2, ayrıca 4.1.1); kollardakı yetişməkdə olan fındıq bioloji aktivdir (MUBS

41; 4.1.1); anbardakı yığılmış fındıq ehtiyatdır (MUBS 2; 4.1.6 və ya 4.1.1); şaxtadan məhv olmuş kollar üzrə zərər 4.1.8-ə aiddir.

- Süd fermi: süd inəkləri və buzovlar bioloji aktivdir (4.1.1); sağılmış süd və hazırlanmış pendir ehtiyatdır (4.1.6); ferma binası 4.1.2-yə, sağım avadanlığı 4.1.1-ə aiddir; ferma bütövlükdə 4.1.4-ə aiddir.
- Quşçuluq: yumurtlayan toyuqlar məhsuldar, broylerlər istehlak bioloji aktividir (4.1.1); yumurta və quş əti ehtiyatdır (4.1.6).
- İstixana: qızılgül kolları məhsul verən bitkidir, kollardakı güllər bioloji aktivdir, kəsilmiş güllər ehtiyatdır; istixana konstruksiyası əsas vəsaitdir (4.1.2).
- Balıq: balıqçılıq təsərrüfatının hovuzundakı balıq bioloji aktivdir (4.1.1), tutulmuş balıq ehtiyatdır (4.1.6), dənizdəki balıq ehtiyatı təbii sərvətdir (4.1.7).
- Atlar: atçılıq təsərrüfatında satış üçün yetişdirilən atlar bioloji aktivdir, idman klubunun yarış atları əsas vəsaitdir, fiziki şəxsin atı daşınar əmlakdır; üç halda da istiqamət 4.1.1-dir, ölçmə bazası isə fərqlidir.

12. Örtüşən hallar

Hal	İstiqamət	Səbəb
Bağ və ya üzümlük torpaqla birlikdə	4.1.2	Reyestrdə torpaq sahəsinin tərkibində qeyd edilir
Məhsul verən bitkilər torpaqdan ayrıca	4.1.1	Qanun bitkiləri 4.1.1-də adlandırır
Yetişməkdə olan məhsul ayrıca	4.1.1	Canlı bitkinin hissəsi, bioloji aktivdir
Anbardakı yığılmış məhsul	4.1.6 / 4.1.1	Balans maddəsi kimi ehtiyat, ayrıca əşya kimi daşınar əmlak
Balıqçılıq təsərrüfatındakı balıq / dənizdəki balıq	4.1.1 / 4.1.7	Yetişdirilən orqanizm və təbii sərvət
Abidə statuslu bina	4.1.3	Xüsusi bənd ümumi bənddən üstündür
Müəssisədə 30% pay	4.1.5	Payın dəyəri müəssisənin dəyərindən törəyir, 4.1.4 üzrə sərişdə də tələb olunur
Mənzilin ½ payı	4.1.5	Əsas obyektin (mənzilin) dəyəri 4.1.2 üzrə müəyyən edilir
Balansda debitor borc / satılan borc	4.1.6 / 4.1.5	Uçot maddəsi və tələb hüququ fərqli obyektlərdir
Yerin təkindən istifadə hüququ	4.1.5 və 4.1.7	Hüquq və təbii sərvətin özü
Yanğından sonra binaya dəyən zərər	4.1.8	Obyekt binanın dəyəri deyil, zərərin məbləğidir
Gəmi, təyyarə	4.1.1	Reyestrdə qeydiyyat onları daşınmaz etmir
Binanın bazar icarə haqqı	4.1.2	İcarə haqqı daşınmaz əmlakın istifadəsindən yaranır

13. Praktik qaydalar

- Obyekti adına görə deyil, iqtisadi mahiyyətinə görə müəyyən edin.
- Örtüşmə olduqda daha xüsusi bənd üstün tutulur (məsələn, abidə statuslu bina üçün 4.1.3).

- Pay və zərər kimi törəmə obyektlərdə hesabatı imzalayan qiymətləndiricinin əsas obyektin aid olduğu istiqamət üzrə də səriştəsi olmalıdır. Bu tələb Qanunda açıq ifadə edilməyib və tövsiyə xarakteri daşıyır.
- Canlı orqanizmlərdə əvvəlcə mühasibat statusunu (bioloji aktiv, əsas vəsait, ehtiyat) və ondan irəli gələn ölçmə bazasını, sonra Qanun üzrə istiqaməti müəyyən edin; status istiqaməti deyil, qiymətləndirmə bazasını dəyişir.
- Obyektin istiqaməti müqavilədə və hesabatda göstərilir; şəhadətnamədə göstərilməyən istiqamət üzrə qiymətləndirmə intizam məsuliyyətinə səbəb olur.

Hüquqi mənbələr

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2023-cü il 8 dekabr tarixli 1052-VIQ nömrəli Qanunu: 4.1, 7.3, 11.2-ci maddələr.
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi: 21-ci maddə (zərərin əvəzinin ödənilməsi).
- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi: 3.0.12-ci maddə (qurğu anlayışı).
- “İpoteka haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu: 1.0.1 və 6.1-ci maddələr.
- Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrinin aparılması qaydaları: reyestrin bölmələrinin təsnifatı.
- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun icrası ilə əlaqədar bəzi qanunlarda dəyişiklik edilməsi barədə 2025-ci il 18 mart tarixli 158-VIIQD nömrəli Qanun.
- Nazirlər Kabinetinin 2007-ci il 16 aprel tarixli 66, 2019-cu il 26 noyabr tarixli 455, 2023-cü il 28 dekabr tarixli 484 və 2023-cü il 30 dekabr tarixli 501 nömrəli qərarları.
- Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının İntizam İcraatı və İntizam Tənbehi Tədbirlərinin Tətbiqi Qaydaları: 4.5.4-cü yarımbənd.
- Mühasibat Uçotunun Beynəlxalq Standartları: MUBS 41 “Kənd təsərrüfatı”, MUBS 16 “Torpaq, tikili və avadanlıqlar”, MUBS 2 “Ehtiyatlar”; Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartı MHBS 13 “Ədalətli dəyərin ölçülməsi”.
- Palatanın metodiki materialları: “Bioloji aktivlərin qiymətləndirilməsi metodologiyası”, “Aqrar aktivlərin qiymətləndirilməsi metodologiyası”.