



<b>AKTIN NÖVÜ</b>	<b>AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARLARI</b>
<b>QƏBUL EDİLDİYİ TARİX</b>	<b>18.09.1996</b>
<b>QEYDİYYAT NÖMRƏSİ</b>	<b>126</b>
<b>ADI</b>	<b>Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq olunan əmsalların təsdiq edilməsi barədə</b>
<b>RƏSMİ DƏRC EDİLDİYİ MƏNBƏ</b>	
<b>QÜVVƏYƏ MİNMƏ TARİXİ</b>	
<b>AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI VAHİD</b>	<b>070.000.000</b>
<b>HÜQUQI TƏSNİFATI ÜZRƏ İNDEKS KODU</b>	<b>120.000.000</b>
	<b>110.000.000</b>
	<b>100.000.000</b>
<b>HÜQUQİ AKTLARIN DÖVLƏT REYESTRİNİN QEYDİYYAT NÖMRƏSİ</b>	
<b>HÜQUQİ AKTIN HÜQUQİ AKTLARIN DÖVLƏT REYESTRİNƏ DAXİL EDİLDİYİ TARİX</b>	<b>01.07.2011</b>

**Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq olunan əmsalların təsdiq edilməsi barədə**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI**

“Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsini tənzimləyən bir sıra normativ sənədlərin təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 25 mart 1996-cı il tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət mülkiyyətinin qiymətləndirilməsinə dair metodik göstərişlərə əsasən Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti **qərara alır**:

1. Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin İqtisadiyyat Nazirliyi, Maliyyə Nazirliyi, Baş Dövlət Vergi Müfəttişliyi və Dövlət Tikinti Komitəsi ilə razılaşdırılmış auksion vasitəsilə özəlləşdiriləcək tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq ediləcək əmsallar barədə təklifi qəbul olunsun və həmin əmsallar təsdiq edilsin (əlavə olunur). [\[1\]](#)

Müəyyən edilsin ki, özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan, tikintisi başa çatdırılmamış perspektivsiz obyektlər onların tikintisinə sərf olunmuş istifadəyə yararlı tikinti materialları, konstruksiyaları və məmulatlarının inventarlaşdırılıb mövcud bazar qiymətləri ilə qiymətləndirilərək bu qiymətə yuxarıda təsdiq edilmiş əmsallar tətbiq edilməklə müəyyən edilmiş qiymətə satılır.

“Özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan, tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin perspektivsizlik göstəriciləri” təsdiq edilsin (əlavə olunur). [\[2\]](#)

2. Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiyməti Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 nömrəli, 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 nömrəli, 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 nömrəli qərarlarına əsasən 1996-cı il 1 iyul tarixinə yenidən qiymətləndirilərək hesablınsın.

Çəkilən xərcləri təsdiq edən sənədlər olmadıqda obyektə faktiki olaraq yerinə yetirilmiş tikinti-quraşdırma işlərinin həcmi inventarlaşdırılsın və yuxarıda göstərilən qaydada indeksləşdirilərək qiymətləndirilsin.

3. ~~Nəzərə alınsın ki, tikintisi başa çatdırılmamış obyekt özəlləşdirildikdə həmin obyekt üçün ayrılmış torpaq sahəsindən istifadə edilməsi Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin “Özəlləşdirilmiş dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrindən istifadə qaydaları haqqında” 1997-ci il 17 iyun tarixli, 63 nömrəli qərarı ilə tənzimlənir.~~ [\[3\]](#)

4. Bu qərarın icrasına nəzarət Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti İşlər İdarəsinin iqtisadiyyat və maliyyə-kredit siyasəti, tikinti, inşaat materialları və tikinti sənayesi şöbələrinə tapşırılsın.

**Baş nazirin birinci müavini A. RASIZADƏ**

Bakı şəhəri, 18 sentyabr 1996-cı il  
126

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
1996-cı il 18 sentyabr tarixli 126 nömrəli qərarı ilə  
**təsdiq edilmişdir**

**Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar**

Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin satış qiyməti aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$Q_s = Q_i \times S_{\text{ə}} \times Z_{\text{ə}} \times A_{\text{ə}}$$

$Q_s$  – obyektin satış qiyməti

$Q_i$  – obyektin start qiyməti

1. Tikintinin sahəsi (hektarla) üzrə əmsal ( $S_{\text{ə}}$ ): (ancaq Bakı, Sumqayıt, Gəncə və Mingəçevir şəhərlərinin ərazisində yerləşən obyektlərə tətbiq edilir) [\[4\]](#)

0,10 – 0,30 ha 1,1

0,31 – 0,50 ha 1,2

0,51 – 0,70 ha 1,3

0,71 – 1,0 ha 1,4

1,0 ha-dan yuxarı 1,5

Ayrı-ayrı hallarda, tikinti sahəsinin əlverişliliyi, sahənin nəqliyyat yolları və mühəndis kommunikasiyaları ilə təminatı üzrə və sair üstünlükləri nəzərə alınaraq obyektin start qiymətinə tətbiq olunan sahə əmsalları ( $S_{\text{ə}}$ ) *Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti* tərəfindən 3-dək artırıla bilər. [\[5\]](#)

2. Obyektin yerləşdiyi əraziyə görə əmsal ( $Z_{\text{ə}}$ ): [\[6\]](#)

Ərazi	Əmsal
1	2

Bakı şəhərində yerləşən obyektlər üzrə:	
1-6-cı zonalar	1,5
7-9-cu zonalar	1,3
10-12-ci zonalar	1,2
Sumqayıt və Gəncə şəhərlərində yerləşən obyektlər üzrə:	
1-4-cü zonalar	1,2
5-6-cı və digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	1,1
Abşeron rayonunda yerləşən obyektlər üzrə:	
1-2-ci zonalar	1,2
digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	0,8
Naxçıvan, Xankəndi, Əli Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərlərində yerləşən obyektlər üzrə:	
1-2-ci zonalar	1,1
3-4-cü və digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.)	1,0
Digər şəhər və rayonlarda yerləşən obyektlər üzrə:	
şəhərlərdə və rayon mərkəzlərində	1,0
kənd və qəsəbələrdə	0,7

Obyektin yerləşdiyi əraziyə görə əmsali müəyyən etmək üçün bu qərarda göstərilən zona bölgüsü və bu zonaların müəyyən edilməsi qaydada *Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti* tərəfindən təsdiq edilmiş sərəhədləri əsas götürülür. <sup>[7]</sup>

### 3. Obyektin fiziki aşınma əmsalları (Aə) aşağıda göstərilir:

Sıra -si	Tikinti və qurğuların növləri	Qiymətləndirilənə qədər tikintinin dayandırıldığı vaxtdan keçən müddət (il)			
		1-3	4-6	7-10	10 ildən çox
1	2	3	4	5	6
<b>İstehsal təyinatlı binalar</b>					
1.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik, metal və yaxud dəmir-beton karkaslı 1 mərtəbəli binalar:	-	-	-	-
	- tam karkas, divarlarla, örtüklə və dam örtüyü ilə	<u>0,94</u> 0,94	<u>0,9</u> 0,9	<u>0,85</u> 0,85	<u>0,78</u> 0,78
	- tam karkas, tamamlanmamış divarlarla və dam örtüyü ilə	<u>0,90</u> 0,87	<u>0,86</u> 0,82	<u>0,80</u> 0,77	<u>0,75</u> 0,72
	- bünövrələr, sütunlar və rigellər	<u>0,90</u> 0,85	<u>0,85</u> 0,80	<u>0,78</u> 0,74	<u>0,73</u> 0,68
	- özüllər (bünövrələr)	<u>0,85</u> 0,91	<u>0,80</u> 0,90	<u>0,74</u> 0,85	<u>0,68</u> 0,78
2.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik, metal və dəmir beton karkaslı iki mərtəbəli binalar:	-	-	-	-
	- tam karkaslı örtüklərlə, divarlarla və dam örtüyü ilə	<u>0,92</u> 0,92	<u>0,86</u> 0,86	<u>0,83</u> 0,83	<u>0,76</u> 0,76
	- tam karkaslı, tamamlanmamış divarlarla və dam örtüyü ilə	<u>0,88</u> 0,85	<u>0,84</u> 0,80	<u>0,78</u> 0,75	<u>0,74</u> 0,70
	- bünövrələr, sütunlar və rigellər	<u>0,88</u> 0,83	<u>0,82</u> 0,78	<u>0,77</u> 0,72	<u>0,72</u> 0,66
	- bünövrələr	<u>0,94</u>	<u>0,90</u>	<u>0,85</u>	<u>0,78</u>
3.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik metal və dəmir beton karkaslı çox mərtəbəli binalar:				
	- tam karkaslı, divarlarla, örtüklərlə və dam örtüyü ilə	<u>0,91</u> 0,91	<u>0,87</u> 0,87	<u>0,82</u> 0,82	<u>0,75</u> 0,75
	- tam karkaslı, tamamlanmamış divarlarla və dam örtüyü ilə	<u>0,87</u> 0,83	<u>0,83</u> 0,79	<u>0,77</u> 0,74	<u>0,72</u> 0,69
1	2	3	4	5	6
	- bünövrələr, sütunlar və ringellər	<u>0,87</u> 0,82	<u>0,82</u> 0,77	<u>0,75</u> 0,71	<u>0,70</u> 0,65
	- bünövrələr	<u>0,94</u>	<u>0,90</u>	<u>0,85</u>	<u>0,78</u>
<b>İnzibati-məişət təyinatlı binalar</b>					
1.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik metal və dəmir-beton karkaslı binalar:				
	- tam karkasla, divarlarla, örtüklə və dam örtüyü ilə	<u>0,91</u> 0,91	<u>0,87</u> 0,87	<u>0,82</u> 0,82	<u>0,75</u> 0,75
	- tam karkasla, tamamlanmamış divarlarla və dam örtüyü ilə	<u>0,87</u> 0,83	<u>0,83</u> 0,79	<u>0,77</u> 0,74	<u>0,72</u> 0,69
	- bünövrələr, sütun və rigellər	<u>0,87</u> 0,82	<u>0,82</u> 0,77	<u>0,75</u> 0,71	<u>0,70</u> 0,65
	- bünövrələr	<u>0,94</u>	<u>0,90</u>	<u>0,85</u>	<u>0,78</u>

2.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik iripanelli və iribloklı karkassız daş aralıqlı binalar:				
	- divarlar mərtəbə arası və axırncı örtük, dam örtüyü	0,92	0,86	0,83	0,76
	- bünövrələr və divarlar	0,88	0,84	0,78	0,74
	- bünövrələr	0,94	0,90	0,85	0,78
<b>Yaşayış binaları</b>					
1.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik daş divarlı, iribloklı və iripanelli binalar				
	- divarlar mərtəbə arası örtüklər, axırncı örtük, dam örtüyü	0,90	0,84	0,81	0,74
	- bünövrələr, divarlar	0,86	0,82	0,76	0,72
	- bünövrələr	0,94	0,90	0,85	0,78
2.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik yüngül bloklardan, şlak betondan və s. yüngül materiallardan hörgülü binalar				
	- divarlar, aralıq örtüklər, axırncı örtük, dam örtüyü	0,87	0,81	0,78	0,70
	- bünövrələr və divarlar	0,83	0,79	0,73	0,68
	- bünövrələr	0,94	0,90	0,85	0,78
3.	Aşağıdakı tikinti hazırlığına malik tirvari, yonulma taxta mənşəli qarışıq divarlarda, örtüklərlə olan binalar:				
	- divarlar, örtük və dam örtüyü	0,82	0,78	0,85	0,68
	- bünövrələr və divarlar	0,80	0,76	0,70	0,66

**QEYD.** Kəsrin surətində göstərilən rəqəmlər dəmir-beton karkaslı binalar üçün məxrəcində göstərilən rəqəmlər metal-karkaslı binalar üçündür.

Obyektin faktiki aşınma dərəcəsi göstərilən faiz dərəcələrinə uyğun gəlmədikdə, obyektin start qiymətlərinə tətbiq olunan aşınma əmsalları *Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti* tərəfindən faktiki aşınma dərəcəsi yerində yoxlanılaraq 0,15 həddində bu və ya digər tərəfə dəyişdirilə bilər.

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin  
1997-ci il 3 noyabr tarixli 124 n ömrəli qərarına  
ƏLAVƏ*

*Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1996-cı  
il 18 sentyabr tarixli 126 nömrəli qərarı ilə TƏSDİQ  
EDİLMİŞDİR*

### **Özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan, tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin perspektivsizlik**

#### **GÖSTƏRİCİLƏRİ**

1. *Aşağıdakı göstəricilərin ən azı 3 (üçü) eyni zamanda olduğu halda tikintisi başa çatdırılmamış obyektlər perspektivsiz hesab edilir:*

- a) Yaşayış binaları, sosial-mədəni, məişət və ictimai-iaşə obyektləri üzrə:*  
*tikinti hazırlığı 15 (on beş) faizdən az olduqda (müstəsna hallarda obyektin texniki vəziyyəti haqqında müstəqil ekspert rəyinə əsasən 30 (otuz) faizə qədər götürülə bilər);*  
*inşasına başlanma müddəti 10 (on) ildən artıq olduqda;*  
*konservasiya üzrə işlər həyata keçirilmədikdə;*  
*layihə həlli müasir tələblərə uyğun gəlmədikdə.*
- b) İstehsalat obyektləri üzrə:*  
*fəaliyyətdə olan müəssisələrin ərazisində yerləşdikdə;*  
*tikinti hazırlığı 15 (on beş) faizdən az olduqda (müstəsna hallarda obyektin texniki vəziyyəti haqqında müstəqil ekspert rəyinə əsasən 30 (otuz) faizə qədər götürülə bilər);*  
*inşasına başlanma müddəti 10 (on) ildən artıq olduqda;*  
*konservasiya üzrə işlər həyata keçirilmədikdə;*  
*layihə həlli müasir tələblərə uyğun gəlmədikdə.*

**İşlər müdiri A. HACIYEV**

1. 3 noyabr 1997-ci il tarixli 124 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1997-ci il, 5, maddə 439**)
2. 1 aprel 2008-ci il tarixli **81** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, 4, maddə 304**)
3. 22 oktyabr 2008-ci il tarixli 250 nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, 10, maddə 937**)
4. 30 sentyabr 2009-cu il tarixli **157** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2009-cu il, 10, maddə 846**)
5. [30 mart 2022-ci il tarixli 117 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı ("**Xalq**" qəzeti, **1 aprel 2022-ci il, 65, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2022-ci il, 3, maddə 289**)

#### **QƏRARA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SIYAHISI**

[\[1\]](#) 30 sentyabr 2009-cu il tarixli **157** nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2009-cu il, 10, maddə 846**) ilə 126 nömrəli qərarının 1-ci bəndində, həmin qərarla təsdiq edilmiş "Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar"ın 1-ci bəndində və 3-cü bəndinin "Qeyd" hissəsində ismin müvafiq hallarında "**Dövlət Əmlak Komitəsi**" sözləri, 2-ci bəndində "**Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi**" sözləri ismin müvafiq hallarında "**Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[2\]](#) 3 noyabr 1997-ci il tarixli 124 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1997-ci il, 5, maddə 439**) ilə birinci bəndə yeni abzaslar əlavə edilmişdir.

[\[3\]](#) 3 noyabr 1997-ci il tarixli 124 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1997-ci il, 5, maddə 439**) ilə ikinci bənddən sonra üçüncü bənd əlavə edilmişdir və qərarın üçüncü bəndi dördüncü bənd hesab edilmişdir.

1 aprel 2008-ci il tarixli **81** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, 4, maddə 304**) ilə qərarının 3-cü bəndi qüvvədən düşmüş hesab edilmişdir.

[\[4\]](#) 3 noyabr 1997-ci il tarixli 124 nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 1997-ci il, 5, maddə 439**) ilə qərara əlavənin birinci bəndindəki "Tikintinin sahəsi (hektarla) üzrə əmsal (Sə): "sözlərindən sonra" (ancaq Bakı, Sumqayıt, Gəncə və Mingəçevir şəhərlərinin ərazisində yerləşən obyektlərə tətbiq edilir)" – sözləri" əlavə edilmişdir.

[\[5\]](#) [30 mart 2022-ci il tarixli 117 nömrəli](#) Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı ("**Xalq**" qəzeti, **1 aprel 2022-ci il, 65, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2022-ci il, 3, maddə 289**) ilə "Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar"ın 1-ci, 2-ci və 3-cü hissələrində "**Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi**" sözləri "**Azərbaycan Respublikasının İqtisadiyyat Nazirliyi yanında Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti**" sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[\[6\]](#) 22 oktyabr 2008-ci il tarixli 250 nömrəli Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, 10, maddə 937**) ilə "Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar"ın 2-ci bəndində "**Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş "Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə" də verilmiş**" sözləri "**bu qərarla göstərilən**" sözləri ilə əvəz edilmişdir və müvafiq hallarda "**zona bölgüsü**" və "**zonalar üzrə**" sözlərindən sonra "**və bu zonaların müəyyən edilmiş qaydada Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsi tərəfindən təsdiq edilmiş sərəhədləri**" sözləri əlavə edilmişdir.

[\[7\]](#) 1 aprel 2008-ci il tarixli **81** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin Qərarı (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, 4, maddə 304**) ilə "Tikintisi dondurulmuş, tikintisinin normativ müddətləri ötmüş və tikintisi başa çatdırılmamış obyektlərin start qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar"ın 2-ci bəndi yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

#### **2. Obyektin yerləşdiyi yerə görə əmsal (Zə):-**

Bakı şəhəri:	-
-mərkəz	-1,3 – 1,4
-mərkəzdən kənar	-1,2
-Gəncə, Mingəçevir, Sumqayıt	-1,0 – 1,2
digər şəhər və rayon mərkəzləri	-1,0
qəsəbələr və kəndlər	-0,7