Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında

AZƏRBAYCAN RESPUBLIKASININ QANUNU

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

M a d d ə 1 . Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilik

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

M a d d ə 2 . Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri

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

M a d d ə 3 . Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri

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

M a d d ə 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.

M a d d ə 5 . Məcburi qiymətləndirmə halları

Aşağıdakı hallarda əmlakın məcburi qaydada qiymətləndirilməsi aparılır:

dövlət əmlakının dəyəri özəlləşdirilmə və ya etimadlı idarəetməyə verilmə məqsədilə müəyyən edildikdə;

dövlət və bələdiyyə əmlakı girov *(ipoteka)* məqsədləri üçün istifadə olunduqda; [1]

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

mülkiyyətçilərin əmlakı Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində və "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanununda nəzərdə tutulmuş hallarda və şərtlərlə dövlət ehtiyacları ~~və ya ictimai ehtiyaclar~~ üçün alındıqda; [2]

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)~~; [3]

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.

M a d d ə 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.

M a d d ə 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 alına bilər.

M a d d ə 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.

M a d d ə 9 . Qiymətləndiricinin hüquqları

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş qaydada ~~xüsusi razılıq almış~~ hüquqi və fiziki şəxslər qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul ola bilərlər. [4]

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 kommersiya 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 obyekti barəsində lazımi məlumat vermədikdə, habelə qiymətləndiriciyə müvafiq iş və təhlükəsizlik şəraiti yaratmadıqda, qiymətləndirməni həyata keçirməkdən imtina etmək.

M a d d ə 1 0. 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 , ~~qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq hüququ verən sənədləri təqdim etmək~~;[5]
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.

M a d d ə 1 1 . Qiymətləndiricinin müstəqilliyi

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

M a d d ə 1 2 . 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, yaxud 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.
Bu Qanunun 5-ci maddəsinin səkkizinci abzasında nəzərdə tutulan məcburi qiymətləndirmə icra məmurunun sifarişi ilə həyata keçirildiyi halda, icra məmuru qiymətləndirmə sahəsində ixtisaslaşmış və 5 ildən az olmayaraq fəaliyyət göstərən, ağır və ya xüsusilə ağır cinayətlərə, habelə korrupsiya cinayətləri və qulluq mənafeyi əleyhinə olan cinayətlərə və ya iqtisadi sahədə olan cinayətlərə görə məhkum edilməyən qiymətləndiricini dəvət etməlidir.[6]

M a d d ə 1 3 . Qiymətləndirmə ilə bağlı xərclər

Göstərilən xidmətlərə görə qiymətləndiriciyə ödənilən haqq qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyərindən asılı olmamalıdır.
Azərbaycan Respublikasının qanunlarında başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, qiymətləndirmə keçirilməsi ilə bağlı xərclər, o cümlədən ekspertin əməyi qanunvericiliyə uyğun olaraq qarşılıqlı razılaşma əsasında ödənilməlidir. [7]

M a d d ə 1 4 . Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət

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

M a d d ə 1 5 . Qiymətləndirmə standartları

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

M a d d ə 1 6 . Qiymətləndiricilərin birlikləri və onların vəzifələri

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

M a d d ə 1 7 . 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; [8]
Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi şəxs Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada ləğv edildikdə; [9]
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.

M a d d ə 1 8 . Qiymətləndiricinin və sifarişçinin məsuliyyəti

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

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti HEYDƏR ƏLİYEV

Bakı şəhəri, 25 iyun 1998-ci il

İSTİFADƏ OLUNMUŞ MƏNBƏ SƏNƏDLƏRİNİN SİYAHISI

1. 23 aprel 2002-ci il tarixli 311-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, 5, maddə 241**)
2. 17 aprel 2007-ci il tarixli 314-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu(**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 5, maddə 436**)
3. 17 aprel 2007-ci il tarixli 315-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 8, maddə 745**)
4. 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 10, maddə 938**)
5. 20 aprel 2012-ci il tarixli **336-IVQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2012-ci il, 6, maddə 502)**
6. 19 may 2020-ci il tarixli **103-VIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyun 2020-ci il, 117 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 678)**

QANUNA EDİLMİŞ DƏYİŞİKLİK VƏ ƏLAVƏLƏRİN SİYAHISI

---

[1] 19 may 2020-ci il tarixli **103-VIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyun 2020-ci il, 117 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 678)** ilə 5-ci maddənin üçüncü abzasına “**girov**” sözündən sonra “(**ipoteka**)” sözü əlavə edilmişdir.

[2] 17 aprel 2007-ci il tarixli **314-IIIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu(**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 5, maddə 436**) ilə 5-ci maddəsinin beşinci abzası yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~mülkiyyətçilərin əmlakı dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün satın alındıqda;~~

17 aprel 2007-ci il tarixli **315-IIIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 8, maddə 745**) ilə 5-ci maddəsinin beşinci abzasından "**və ya ictimai ehtiyaclar** " sözləri çıxarılmışdır.

20 aprel 2012-ci il tarixli **336-IVQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Respublika” qəzeti, 5 iyun 2012-ci il, 122, “Azərbaycan” qəzeti 6 iyun 2012-ci il, 123, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2012-ci il, 6, maddə 502)** ilə 5-ci maddəsinin beşinci abzasında “**Mülki Məcəlləsində**” sözlərindən sonra “**və “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununda** ” sözləri əlavə edilmişdir.

[3] 19 may 2020-ci il tarixli **103-VIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyun 2020-ci il, 117 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 678)** ilə 5-ci maddənin səkkizinci abzasından “**(bu halda qiymətləndirmə əmlakın mülkiyyətçisi olan şəxslərin sifarişi ilə qiymətləndirici tərəfindən və ya qanunvericiliyə uyğun olaraq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən aparılır)**” sözləri çıxarılmışdır.

[4] 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 10, maddə 938**) ilə 9-cu maddənin birinci hissəsindən "**xüsusi razılıq almış** " sözləri çıxarılmışdır.

[5] 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, 10, maddə 938**) ilə 10-cu maddənin beşinci abzasından "**qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq hüququ verən sənədləri təqdim etmək**" sözləri çıxarılmışdır.

[6] 19 may 2020-ci il tarixli **103-VIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyun 2020-ci il, 117 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 678)** ilə 5-ci maddənin 12-ci maddəsinə yeni məzmunda üçüncü hissə əlavə edilmişdir.

[7] 19 may 2020-ci il tarixli **103-VIQD** nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu **(“Azərbaycan” qəzeti, 20 iyun 2020-ci il, 117 , Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2020-ci il, 6, maddə 678)** ilə 5-ci maddənin 13-cü maddənin ikinci hissəsində **“Qiymətləndirmə” sözü “Azərbaycan Respublikasının qanunlarında başqa hal nəzərdə tutulmamışdırsa, qiymətləndirmə**” sözləri ilə əvəz edilmişdir.

[8] 23 aprel 2002-ci il tarixli 311-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, 5, maddə 241**) ilə 17-ci maddənin ikinci abzasından " **və fiziki** " sözləri çıxarılmışdır.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

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

[9] 23 aprel 2002-ci il tarixli 311-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (**Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, 5, maddə 241**) ilə 17-ci maddənin üçüncü abzası yeni redaksiyada verilmişdir.

Əvvəlki redaksiyada deyilirdi:

~~Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi şəxsin müflisləşməsi faktı təsdiq edildikdə;~~