

MÜNDƏRICAT

GİRİŞ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

FƏSİL I. TORPAQ RESURSLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN

ELMI-NƏZƏRI ƏSASLARI **12**

1.1. Torpaq resursları və onun qiymətləndirilməsinə təsir edən amillər 12

1.2. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinə nəzəri yanaşmalar..... 17

1.3. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin metodoloji məsələləri və metodları
..... 23

FƏSİL II. AZƏRBAYCANDA TORPAQ RESURSLARININ

QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN MÖVCUD VƏZİYYƏTİNİN

ANALIZI..... **387**

2.1. Azərbaycanda torpaq resurslarının bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi
xüsusiyyətləri 387

2.2. Azərbaycanda torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi metodlarının tətbiqi
mərhələləri..... 487

FƏSİL III. TORPAQ RESURSLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN

TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İSTIQAMƏTLƏRİ **60**

3.1. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi problemlərinin aradan qaldırılması və
beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması..... 60

3.2. Torpaq bazarının tənzimlənməsində qiymətləndirmə sisteminin rolunun
artırılması yolları [65](#)

NƏTİCƏ..... [70](#)

İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT..... [74](#)

PEZİOME

SUMMARY

REFERAT

GİRİŞ.

Mövzunun aktuallığı. Azərbaycanda bazar iqtisadiyyatının tələbləri və yeni iqtisadi sistemin yaradılmasının şərtlərindən biri ilk növbədə torpaq üzərində mülkiyyət münasibətlərinin yenidən qurulmasını tələb edirdi. İqtisadi islahatların əsasını təşkil edən aqrar-torpaq islahatları nəticə etibarilə yeni mülkiyyət formalarını özündə əks etdirməklə təkmil torpaq bazarının formalaşmasına istiqamətləndirildi. Qısa dövr ərzində ölkənin kəndlərində yaşayan vətəndaşlara torpaq pulsuz paylandı. Bunun nəti əsində bütün kəndlilər torpaq mülkiyyətçisinə çevrildi. Kənddə yeni torpaq münasibətləri formalaşmağa başladı. Respublikanın fiziki və hüquqi şəxslərinə mülkiyyətlərində olan torpaq sahələri üzərində mütəsna hüquqlar verildi.

Hazırda bir çox torpaq sahəsinin alqı-satqısı aparılır. Eyni zamanda torpaq sahələri bank kreditləşməsi zamanı girov qoyulur. Bəzən torpaqlar qohumlara və digər şəxslərə bağışlanır. Bütün bu kimi hallarda habelə digər hallarda mülkiyyət, istifadə və icarə ilə bağlı hüquqlar dəyişilir. Torpaqla bağlı əlaqədar dövlət orqanları, yerli özünü idarə etmə orqanı olan bələdiyyələr, fiziki şəxslər və hüquqi şəxslər arasında formalaşan iqtisadi və hüquqi məsələlər torpaq bazarında reallaşır. Bu kimi münasibətlərin yaranması və formalaşması prosesinin təkmilləşdirilməsi torpaq üzərində mülkiyyətçilərin torpaq üzərində yaranmış olan bu və ya digər hüquqlarından tam və dolğun istifadəsini təmin etmiş olar. Bu da öz növbəsində mövcud tələblərə cavab verən torpaq bazarının formalaşdırılması ilə nəticələnər. Hər hansı bir əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə standartların tətibatı ilə məşğul olan Beynəlxalq Komitənin tərtib etmiş olduğu Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında qeyd edilir ki, torpaq hər birimizin həm həyatımızın, həm də yaşam tərzimizin ayrılmaz bir hissəsidir. Torpaqlar mövcudluğumuz üçün əsas sayılır.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında istifadədə olmayan torpaq sahələri, həmçinin münbitləşdirilmiş torpaq sahələri daşınmaz əmlak adlandırılır. Bu torpaq sahələrinin real bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi öz növbəsində iqtisadi anlayışlara aiddir. Həmin sənəddə qeyd edilir ki, bütün digər daşınmaz əmlak növləri

kimi, torpaqların da dəyəri çoxlu amillərdən asılıdır. Bura daxildir torpaqların nadirliyi, bu sahələrin uzunömürlülük istifadə imkanları, həm də coğrafi cəhətcə daimiliyi daxildir. Torpaq bazarında təklifin məhdud olması vəziyyəti, həmçinin bütün torpaq ehtiyatlarının özünəməxsus şəkildə və spesifik faydalılığı ilə torpaq resurslarının qiyməti müəyyən edilir.

Torpaq ehtiyatları da hər hansı bir əmtədə olduğu kimi müxtəlif real və potensial bir tələbatı ödəyir. Bütün torpaq ehtiyatları müəyyən bir keyfiyyət - kəmiyyət xarakteristikasına malikdir. Torpaq ehtiyatları əmtəlik bütün xarakteriklərə malik olan bir alqı-satqı obyektidir.

Vergiyə cəlb etmə baxımından torpaq resurslarının real bazar dəyərinin dəqiq və real qiymətləndirilməsi mövcud vergitutma sisteminin əsasını təşkil edir. Vergiyə cəlb etmə məqsədi ilə dəyərləndirmədə istifadədə olan torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyərinin müəyyən olunması məqsədi ilə dəyərləndirilməsinə təsir edir. Bütün torpaq mülkiyyətçilərinin ədalətli vergi məbləğinin ödənilməsinə zəmanət verir. Hər hansı torpaq sahələrinin bazar dəyərinin tam dəqiqliklə qiymətləndirilməsi istifadədə olan torpaqlardan səmərəli istifadə olunmasını tənzimləyir. Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi məsələləri dövlət və özəl sektor səviyyəsində əsaslı qərarın qəbul olunmasına əsas verir. Torpağın qiymətləndirilməsi zamanı artıq köhnəlmiş məlumatların və informasiyaların istifadəsi topraqlardan istifadə üzrə səmərəliliyi aşağı salır və bu yeni şəhərlərin yaşayış massivinin arzuolunmaz model ilə aparılması ilə nəticələnir.

Torpaq resurslarının fiziki baxımdan üzərində, həm də təkində olan və üstündə olanlara götürülmüş səth kimi baxmaq lazımdır. Torpaq sahənin formasını isə ucu Yer kürəsinin tam mərkəzinə dirənmiş olan, tərəfləri isə birbaşa açıq kosmosa yönəlmiş piramida şəklində təsəvvür etmək olar. Hüquqi baxımdan torpağa sahiblik birbaşa inzibati məhdudiyyətlərə riayət edilməsi şərti ilə bu torpaqa sahib olmaq, ondan istifadə olunması və torpağ üzərində sərəncam etmək hüququdur. Torpağı qüvvədə olan qanuna zidd şəkildə istifadə etmək və torpağı istifadəyə vermək olmaz.

Hər sahədə və yerdə olan torpaq ehtiyatları təsvir olunur və müəyyən metodika ilə dəyərləndirilir. Bu vəzifələr bütün qiymətləndirilən torpaq sahələrinin başlıca xüsusiyyətlərini müəyyən edən konkret kadastr xəritələrini zəruri etmiş olur. Torpaq ehtiyatları haqqında informasiya məlumatlarının, həmçinin sahələrin yerləşməsinin, mülkiyyət mənsubiyyətinin, torpaqların ölçülərinin, münbitliyinin və digər fiziki xüsusiyyətlərinin inventarlaşdırılmasını tələb edir.

Torpağın dəyərini müəyyən edən zaman onun bazar, həm də istehlak dəyəri anlayışları arasında olan fərqlərin izahı çox vacibdir. Hər hansı bir mülkiyyət sahəsinin bazar qiymətləndirilməsi həmin mülkiyyət obyektinin açıq bazarda olan rəqabət şəraitində nəzərdə olan satış qiymətidir. Lakin həmin mülkiyyət obyektinin istehlak dəyəri isə konkret olaraq həmin mülkiyyət obyektinin istifadəsi üçün təyin edilmiş dəyərini göstərir. Qeyd etmək olar ki, bir çox mülkiyyət sahəsinin hər zaman və hamısının bazar dəyəri ilə istehlak dəyəri biri-birinə bərabər olmur. Məsələn, iri şəhərlərin ətrafında və yaxınlığında olan kəndli-fermer təsərrüfatının bazar dəyəri onun istehlak dəyərindən yüksək formalaşa bilər. Əksər ölkələrin bir çox qanunvericilik və normativ hüquqi sənədlərində, aktlarında qeyd olunmuşdur ki, vergitutma məqsədi ilə kənd təsərrüfatı iqtisadiyyatında dövriyədə olmayan torpaqlar əsasən bazar dəyərinə görə, kənd təsərrüfatında istifadədə olan torpaq ehtiyatları isə onun istehlak dəyərinə görə dəyərləndirilməlidir.

Torpaq ehtiyatları üzərində hər hansı mülkiyyət hüququ bütün demokratik və azad olan ölkələrin mövcud qanunları ilə müəyyən edilir. Həmin ölkələrin məhkəmələri tərəfindən torpaq ehtiyatlarının üzərində hər hansı bir hüquq müdafiə olunur.

Bütün torpaq ehtiyatlarının nadirlik xüsusiyyəti vardır. Bu onun daşınmamazlığından və təklifin təsbit edilməsindən yaranır. Hər hansı bir torpaq ehtiyatını təkrar istehsal etmək olmur. Torpaq resursları bütün digər məhsulların istehsal edilməsi tələb olunan bir istehsal amilidir. Torpaq ehtiyatları bütün digər sərvətlərin mənbəyidir.

Torpaq ehtiyatlarının mövcud qiyməti əsasən kapitalaşdırılmış renta kimi çıxış

edir. Bu zaman torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri tələb və təklif əsasında müəyyən olunur. Tələb- təklif qanununa əsasən bazarda torpağın bazar dəyəri və qiyməti aşağı düşdükdə torpaq bölmələrinə tələbat artır. Torpağın qiyməti artdıqda isə mövcud torpaqların ehtiyatlarına, sahələrinə tələbat azalır. Torpaq resursları bir əmtəə kimi bazara çıxarılır. Bu zaman onun əsas xüsusiyyətlərindən biri də ondan ibarətdir ki, bazara təklif olunan torpağın miqdarı məhdudlaşır. Bu məhdudlaşma təbiət tərəfindən olur. Ona görə də torpağın qiyməti əsasən onun təyinatına uyğun tələblə müəyyən olunur. Belə ki, torpaqda istehsal edilən məhsulların qiymət səviyyəsi ilə həmin torpaq sahələrinin qiyməti müəyyən olunur. Məsələn, əgər istehsal olunan taxılın və ya kartofun qiymətləri kəskin aşağı düşərsə, bu zaman onların yetişdirildiyi torpaq sahələrinə olan tələb də kəskin ixtisar olunacaq. Torpaq sahələrinin qiyməti də müvafiq olaraq aşağı düşəcəkdir.

Mövcud torpaq resurslarından səmərəli istifadəyə imkan verən və bu prosesi stimullaşdıran, ölkədə maliyyə, iqtisadi və texnoloji siyasəti ilə tam əhatə edilən təkmil torpaq bazarı hələ formalaşmamışdır. Təkmil torpaq bazarının formalaşdırılması ölkədə reallaşdırılan aqrar-torpaq islahatlarının məqsədyönlü-lüyündən, kənd təsərrüfatına yararlı torpaq sahələrinin öz məqsədi üzrə istifadə edilməsi dərəcəsi, maliyyə-kredit imkanlarından tam və dolğun istifadə etməklə torpağın məhsuldarlıq səviyyəsinin artırılmasından asılıdır. Bu məqsədlə respublika əhalisinin ərzaq təminatçısı olan kənd təsərrüfatında torpaq resursları bazarının təkmilləşdirilməsi və tənzimlənməsi mexanizmi formalaşdırılmalıdır.

Torpaq resursları bazarında torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri torpaq bazarı münasibətlərində mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Torpaq resurslarının real bazar qiymətinin müəyyən olunması çox vacib məsələdir. Respublikada kadastr qiymət rayonlaşması aparılmışdır. Kadastr qiymətləndirmə rayonları və yarımrayonları üzrə torpağın keyfiyyəti və kənd təsərrüfatı bitkilərinin məhsuldarlıq göstəriciləri nəzərə alınmışdır. Bu əsasdan təbii təsərrüfat sahələri üzrə torpaq ehtiyatlarının normativ dəyər qiymətləri hazırlanmışdır. Respublikamızda torpaq resurslarına kütləvilik şəkidə tətbiq edilən kadastr dəyərinin və qiymətlərinin

müəyyən olunmalıdır. Torpaq resurslarına bazar qiymətlərinin və real dəyərinin müəyyən olunması bazar munasibətləri şəraitində böyük əhəmiyyətə malikdir, xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Lakin kadastr dəyərinin mövcud imkanları azdır. Əmlakın tam və geniş şəkildə istifadə edilməsinə imkan vermir. Buna görə də torpaq resurslarının qiymətləndirilməsində bazar metodlarının tətbiq edilməsi və istifadə imkanlarını çoxaldır. Azərbaycan Respublikamızın torpaq bazarında ipoteka kreditləşməsinin tətbiqi imkanları və perspektivinin mövcud olması şəraitində torpaq resurslarının real bazar qiymətinin və dəyərinin müəyənəşdirilməsi ipotekanın və torpaq resursları ilə əlaqədar əməliyyatların artmasına, həmçinin çoxalmasına səbəb olmuşdur. Torpaq resurslarının real bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi torpaq ehtiyatları ilə əlaqədar iqtisadi mübahisələrin həllinə, alqı-satqı əməliyyatlarının çoxalmasına və torpaq ehtiyatlarının səmərəli istifadə edilməsinə gətirib çıxaracaqdır.

Torpaq resurslarının iqtisadi dəyərləndirilməsi dövrü olaraq yeniləşməni tələb edir. Butün bu işləri reallaşdırmaq məqsədilə bir sıra problemlər həllini tapmalıdır. Belə ki, torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi üçün mövcud metodika mövcud tələblər baxımından əsasən təkmilləşdirilməli, iqtisadi-statistik informasiyalara görə ölkədə torpaq resurslarının iqtisadi dəyərləndirilməsi aparılmalı, normativ hüquqi aktlar, sənədlər dəqiqləşdirilməlidir.

Dissertasiya işinin bu istiqamətdə aparılması tədqiqat mövzusunun aktuallığını artırır.

Problemin öyrənilmə səviyyəsi. Xarici ölkə iqtisadçı alimlərindən olan C.Fridman, N.Orduey, P.F.Loyko, V.A.Qoremikin, V.Y.Yesipov, F.Y.Qavrilyuk, İ.V.Deqtyarov, I.A.Krupenikov, D.I.Şaşko, A.Z.Rodin, və digərləri torpaqların bazarında resursların qiymətləndirilməsi və torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi problemlərinin həllinə dair tədqiqat işlərinin müəllifləridir. Azərbaycanın iqtisadçı alimlərindən H.Qasimov, Ə.Verdiyev, I.Ibrahimov, X.H.Kazımlı, I.Ş.Qarayev, B.Ataşov, C.C.Məmmədov, Q.Ş.Məmmədov, M.R.Babayev, A.H.Vəliyev, Q.S.Bayramov, İ.Q.Quliyev, Ş.A.Ağabəyov və digərləri torpaq bazarının inkişafı, torpaq resurslarının vergi-büdcə, pul-kredit və qiymət siyasətləri ilə

tənzimlənməsinə, dəyərləndirmənin hüquqi məsələsinə dair tədqiqat işləri aparmışlar. Dissertasiya işində torpaq resurslarının dəyərləndirilməsinin nəzəri və metodoloji məsələlərinə sistemli yanaşma vardır. Tədqiq olunan problemin aktuallığı dissertasiya mövzusunun seçilməsini labüd etmişdir.

Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri. Dissertasiya işinin məqsədi torpaq bazarında torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin və real bazar dəyərləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələlərini, habelə torpağın qiymətləndirilməsi üzrə beynəlxalq qiymətləndirmə metodları əsasında torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsinin tənzimlənməsi və torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi üzrə elmi cəhətdən əsaslandırılmış nəticələrin və tövsiyələr işlənilməsindən ibarətdir.

Bu məqsədə nail olmaq üçün aşağıdakı vəzifələr müəyyən olunmuşdur:

- Torpaq resursları bazarının mahiyyəti və torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin iqtisadi şərtlərinin nəzəri-metodoloji məsələlərinin aşkar edilməsi;
- torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin təşkilati-hüquqi mexanizminin müəyyən edilməsi;
- torpaq resurslarının dəyərləndirilməsi və qiymətləndirilməsi sahəsində beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsi;
- torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin iqtisadi və inzibati hüquqi istiqamətinin müəyyən edilməsi;
- torpaq resurslarının kadastr qiymətləndirilməsinin mövcud mexanizminin tədqiqi və öyrənilməsi ;
- torpaq resursları bazarında dəyərləndirmə və qiymətləndirmə metodlarının tətbiq olunmasına ,təkmilləşdirilməsinə dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış olan təkliflərin hazırlanması.

Tədqiqatın metodologiyası və nəzəri əsasları. Tədqiqatın nəzəri-metodoloji əsaslarını Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, qiymətləndirmə fəaliyyəti və qiymətləndirmə sahəsində, bununla əlaqəli olan qanunlar, Respublika Prezidentinin

fərmanları, Nazirlər Kabinetinin vermiş olduğu qərar və sərəncamları, digər huquqi-normativ aktlar, həm də mövcud qiymətləndirmə nəzəriyyələri, dünya və ölkə iqtisadçı alimlərinin bu sahə ilə bağlı elmi əsərləri təşkil edir.

Tədqiqat işində iqtisadi-statistik, statistik-qruplaşma, müqayisə iqtisadi analiz, müşahidə və balans metodlarından istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın predmetini torpaq bazarının formalaşması və onların resurs kəmiyyətinin qiymətləndirilməsi ilə bağlı iqtisadi munasibətləri özündə əks etdirən hadisə və proseslərin öyrənilməsi təşkil edir.

Tədqiqat obyektini kimi torpaq resursları bazarının subyektləri seçilmişdir.

Tədqiqatın informasiya bazasını Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin, Əmlak Məsələləri üzrə Dövlət Komitəsinin, İqtisadiyyat Nazirliyinin məlumatları, torpaq bazarında qiymətləndirmə fəaliyyətinə həsr edilmiş beynəlxalq konqreslərin və elmi-praktik konfransların materialları təşkil edir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Dissertasiya işinin elmi yeniliyi aşağıdakılardır:

- torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin mütərəqqi nəzəri-metodoloji aspektlərini aşkarlamaq;
- torpaq resursları bazarının qiymətləndirilməsinin formalaşmasının təşkilati-huquqi mexanizmi və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətlərini müəyyən etmək;
- inkişaf etmiş ölkələrdə torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi təcrübəsinin və mexanizminin ölkəmizdə tətbiq olunması yolları təklif edilmişdir;
- torpaq resurslarının dəyərləndirilməsinin inzibati-iqtisadi istiqamətləri müəyyən olunmuşdur;
- torpaq resursları bazarının formalaşmasına dəyərləndirmə prosesinin təsiri müəyyən edilmişdir;
- torpaq resurslarının kadastr qiymətləndirilməsi mexanizminin əsasları öyrənilmiş və onun ölkədə tətbiq olunması mexanizmi hazırlanmışdır;
- torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin beynəlxalq bazar metodları tədqiq olunaraq öyrənilmiş və onların Azərbaycanda tətbiq olunması yolları təklifi verilmişdir.

İşin təcrübəvi əhəmiyyəti. Tədqiqatın müddəaları, təklif və tövsiyələri respublikada keçirilmiş elmi-praktik konfranslarda məruzə edilmiş, mövzuya aid bir məqalə və tezis çap edilmişdir.

Tədqiqatın təcrübəvi əhəmiyyəti ondan ibarətdir ki, onun əsas müddəalarından, əldə edilmiş nəticələrdən, verilmiş təklif və irəli sürülmüş tövsiyələrdən istifadə edilməsi torpaq resursları bazarının formalaşması və torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsinin respublikada qəbul edilmiş standartlarına uyğun aparılmasına, biznesin infrastrukturunun bir elementi kimi torpaq resursları bazarının ölkədə sahibkarlığın rolunun yüksəlməsinə və artmasına əhəmiyyətli təsir edəcəkdir.

Tədqiqatın nəticələrinin çap edilməsi və işıqlandırılması. Dissertasiyanın nəticələri nəşr edilmiş 1 elmi məqalədə ə öz əksini tapmışdır.

İşin quruluşu və həcmi. Dissertasiya işi giriş, üç fəsil, nəticə və təkliflərdən ibarət olub, ədəbiyyat siyahısı ilə birlikdə kompüter yazısında 77 səhifədir.

FƏSİL I. TORPAQ RESURLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN ELMİ-NƏZƏRİ ƏSASLARI

1.1. Torpaq resursları və onun qiymətləndirilməsinə təsir edən amillər

Cəmiyyətdə mövcud olan istehsal üsulu hər zaman torpaq munasibətlərinin xarakterini və mövcud torpaq resurslarından istifadə imkanlarını müəyyənləşdirir. Məlumdur ki, torpaq ehtiyatları məhduddur. Ölkə əhalisinin artımı torpaq ehtiyatlarına mütərəqqi yanaşmanı tələb etməklə və torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəni zəruri etmişdir.

İctimai istehsalın ayrı-ayrı sahələrində torpaq ehtiyatlarının rolu müxtəlifdir. Belə ki, torpaq ehtiyatları emal sənayesində və tikintidə məkan əməliyyatı kimi fəaliyyət göstərir, bu sahələrdə o, əmək prosesinin baş verdiyi yer kimi fəaliyyət göstərməkdədir. Hasilat sənayesində torpaq ehtiyatı, dərinliyindən sərvət çıxarılan məxsusi anbar kimi çıxış edir (36., s. 14-22).

Torpaq ehtiyatları əmək predmeti kimi çıxış edir. Torpaq ehtiyatları nadir xassələrə malikdir. Təbii ehtiyatların köməyi ilə yeni xammal məhsulu istehsal etməkdə torpaq ehtiyatları əsas istehsal vasitəsidir.

Torpaq ehtiyatları bir çox funksiyalara malikdir. Torpaq ehtiyatları milli sərvətin ən önəmli hissəsidir. Torpaq sahələri təkrar istehsal olunmayan istehsal vasitəsidir. Torpaq ehtiyatlarının digər əmək vasitələrindən fərqi odur ki, torpaq ehtiyatları heç zaman aşınmır. Torpaq sahələrinin istismar müddəti müəyyən olunmamışdır.

Məhsuldar qüvvələrin inkişafı zamanı istehsal vasitələrinin əksəriyyətini əvəz etmək mümkündür. Bir çox istehsal vasitələrini təkrar istehsal olur. Buna görə də, həmin istehsal vasitələrinin qiymətləndirmə dəyəri zaman keçdikcə azalır, torpaq ehtiyatlarının potensial dəyəri isə artır, inflyasiya, mütəmadi kapital qoyuluşu və s. amillər səbəbindən yüksələ bilər (29., s. 116.).

Torpaq munasibətləri torpaq ehtiyatlarına sahibliyin, istifadənin və torpaq

sahələri üzərində sərəncam vermənin reallaşması üzrə fiziki və huquqi şəxslər arasında əlaqələrsistemidir.

Bu kimi məsələlər torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin formalaşmasına şərait yaradır. Torpaq bazarı yerli bələdiyyə orqanlarının tələb əsasında satdığı torpaqlar və vətəndaşlara torpaq ehtiyatlarının satılması üzrə sövdələşmələrin aparılması hesabına formalaşır və təkmilləşdirilir.

Daşınmaz əmlak bazarında mütamadi olaraq torpaq ehtiyatları ilə bağlı bir çox əməliyyatlar həyata keçirilir. Belə ki, daşınmaz əmlak bazarında digər uyğun əmlaklarla olduğu kimi torpaq ehtiyatlarını da müəyyənləşdirilmiş bir qiymət səviyyəsi ilə almaq olur və satmaq imkanı da vardır. Torpaq resursları əmtəə kimi onun dəyərinə təsir göstərə bilən özünəməxsus kompleks xüsusiyyətləri mövcuddur. Torpaq ehtiyatları əmtəə kimi iqtisadiyyatın və cəmiyyətin ayrı-ayrı tələbatlarını ödəyir (42., s.158). Torpaq ehtiyatlarında olan və onun təkində gizlənmiş olan təbii sərvətlər biznes strukturların və onun ayrı-ayrı sahələrinin sabitliyinin, investisiya kapitalının qoyulması və yığılmasının zəmanət qarantıdır. Torpaq ehtiyatları həm də idrak obyektidir. Torpaq resursları Ayrı-ayrı şəxsiyyətlərin yaradıcılı əsasında potensialının reallaşması üzrə predmetidir.

Təbii ehtiyatların məhdudluğu torpaq resursları ilə sövdələşmələrin ictimai tənzimlənməsi zəruriliyini vacib edir.

Dünyanın əksər ölkələrində torpaq ehtiyatları mülkiyyətçilərinin müəyyən edilmiş hüquqları və onların torpaq ehtiyatlarından məqsədli istifadə edilməsi sahəsindəki hüquqları cəmiyyət üzvlərinin əsas strateji maraqlarına uyğunlaşdırılmışdır. Lakin bir çox ölkələrin uzun illik təcrübəsində torpaq ehtiyatlarından istifadə olunması üzrə qüvvədə olan qanunvericilik və təbii ekoloji xarakterli məhdudlaşdırıcı tədbirlər vardır.

Torpaq ehtiyatları mülkiyyətçilərinin bütün əmlak hüquqları təkə mülki və torpaq hüquqları ilə deyil, həm də mövcud ekoloji tarazlığın qorunması qanunvericilikləri, tikinti və şəhərsalma normaları, ehtiyatların gələcək perspektiv inkişaf planları əsasında müəyyən edilir. Torpaq ehtiyatları keyfiyyətinə, həm də

yerləşməsinə görə hər birindən əsaslı dərəcədə fərqlənir. Torpaq ehtiyatları bazarı ümumilikdə daşınmaz əmlak bazarının əsas hissəsini təşkil edir. Torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsi torpaq ehtiyatlarından xüsusiyyətləri ilə şərtlənən spesifikliyə malikdir.

Respublikada qüvvədə olan qanunvericiliyinə uyğun olaraq, torpaq ehtiyatları bazarı onun dövrüvəsi zamanı alqı-satqı prosesində, torpaq resurslarının girov qoyulması, bağışlanması, həmçinin mülkiyyət, icarə hüquqlarının sair formalarda dəyişməsi ilə əlaqəli olaraq dövlət orqanları, bələdiyyələr, fiziki və huquqi şəxslər arasında formalaşan iqtisadi munasibətlər sistemidir.

Müəyyən olunduğu kimi, torpaq ehtiyatları bazarında dəyərləndirmə fəaliyyətinin zəruriliyi aşağıdakı səbəblərlə əlaqəli aparıla bilər:

- torpaq ehtiyatlarının alqı-satqısı;
- torpaq resurslarının nizamnamə (pay) fonduna verilməsi;
- torpaq ehtiyatlarının girovu ;
- torpaq ehtiyatlarının dəyişdirilməsi;
- torpaq sahələrinin və resurslarının bağışlanması;
- torpaq ehtiyatlarının mülkiyyət hüququnun və rəsəlik qaydasına uyğun olaraq digərlərinə ötürülməsi və ya verilməsi;
- torpaq ehtiyatlarından istifadə və icarə hüquqlarının digər şəxslərə verilməsi.

Torpaq bazarı obyektlərinə qeyd olunan torpaq ehtiyatları və torpaqla bağlı, əlaqəli olan hüquqlar daxildir:

- xüsusi mülkiyyətə verilmiş olan torpaq ehtiyatları;
- bələdiyyələrin mülkiyyətində olan və özəlləşdirilə bilən torpaq ehtiyatları;
- girov predmeti kimi çıxış edən torpaq ehtiyatları;
- dövlət mülkiyyətində olan obyektlərin özəlləşdirilməsi prosesində onun yerləşdiyi torpaq resursları;
- mülkiyyətin fərqli növlərində olan torpaq ehtiyatları üzərində istifadə, həm də icarə hüquqları.

Torpaq ehtiyatları bazarının təşkil olunması sahəsində formalaşmış dövlət

siyasətinin mövcud prinsiplərinə aşağıdakılar aid edilir:

- torpaq ehtiyatları bazarının sistemli təşkil olunması;
- torpaq üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının dövlət qeydiyyatından keçirilməsi və onun məcburi xarakterə malik olması;
- torpaq ehtiyatları bazarı haqqında informasiya məlumatlarının əldə olunmasında bazar subyektlərinin tam hüquq bərabərliyinin təmin edilməsi;
- torpaq ehtiyatları bazarında aparılmalı olan əqdlərə görə tutulacaq dövlət rüsumlarının ödəniş qaydasının tətbiqi;

Torpaq ehtiyatları bazarının subyektlərini aşağıdakı kimi sistemləşdirmək olar:

- səhmdar cəmiyyətləri, yerli özünü idarəetmə hakimiyyətinin səlahiyyətli orqanları və digər əlaqəli mülkiyyətçilər olan təklifçi satıcılar;
- huquqi və fiziki şəxslər, investorlar, bütün digər mülkiyyət formalarının müəssisələri, fəaliyyətdə olan ipoteka bankları və digər sair alıcılar;
- qiymətləndirmə agentlikləri, sair rieltrlar, sığorta şirkətləri, fəaliyyətdə olan daşınmaz əmlak birjalrı, təyin olunmuş müvəkkil şəxslər digər vasitəçilər;
- texniki inventarlaşdırma bürosu, ölkənin arbitraj məhkəmələri, dövlət notarial kontorları, Əmlak Məsələləri üzrə DK-si, fond birjalrı, müsabiqə və özəlləşdirmə komissiyaları və digər rəsmi dövlət orqanları.

Torpaq ehtiyatları üzərində mülkiyyət ərzaq və sənaye xammalı istehsal və mənfəəti formalaşdırmaq hüququ verir. Biznes obyektləri sahələrinin yerləşdirilməsi və xalis mənfəətin əmələgəlməsinə imkan verir. Torpaq ehtiyatları üzərində dövlət və bələdiyyə mülkiyyətinin mövcud olması respublikanın torpaq ehtiyatlarından daha səmərəli istifadəyə istiqamətlənmiş olan bütün dövlət proqramını və onun funksiyalarını reallaşdırmağa imkan şərait verir.

Ümumilikdə digər daşınmaz əmlak növlərinin hər birində olduğu kimi torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsində spesifik xassələr xasdır. Bu qiymətlərə mövsümi kənarlaşmalar aiddir. Torpaq resurslarının yerləşməsindən asılı olaraq bütün mühəndis infrastrukturunun formalaşması, inkişafından, ekoloji və digər şəraitlərdən asılı ayrı-seçkilik xarakterikdir.

Torpaq ehtiyatlarının sair daşınmaz əmlak növlərindən aşağıdakı fərqli xüsusiyyətləri vardır:

- torpaq ehtiyatlarının mütləq hərəkətsizliyi;
- torpaq ehtiyatlarının satış bazarlarına, ətraf ekoloji mühit elementlərinə və s. görə coğrafi yerləşmə mövqeyi;
- torpaq ehtiyatlarının bazar qiymətləri səviyyəsi üzərində nəzarətin məhdudluğu ;
- müvafiq ehtiyatlara olan tələb və təklif nisbətlərinin tərəddüdlüyü və dəyişkənliyi;
- müxtəlif torpaq ehtiyatlarının dövriyə imkanlarının məhdudluğu;
- torpaq ehtiyatlarının alqı və satqısı üzrə sövdələşmələrin özünəməxsus xüsusi xarakteri;
- informasiya məlumatlarının səhhiyyəsinin olmaması və açıqlığı;
- Mülkiyyətin müxtəlif fərqli formalarından asılı olması;
- Torpaq ehtiyatlarından istifadə edilmə şərtlərinin məhdud və bəsit olması,sonda isə sənədləşmə prosesi zamanı hüquqi çətinliklərin yaranması;
- Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri özündə əlaqəli olan hüquqları birləşdirir (70., s.54).

Torpaq ehtiyatlarının çoxfunksiyalı təyinatı fərqli əlamətlər və xüsusiyyətlər üzrə torpaq bazarlarının təsnifatını verməyə imkan şərait yaradır.

Torpaq ehtiyatlarını kateqoriyalarına əsasən aşağıdakı ardıcılığa uyğun qaydada qruplaşdırmaq olar:

- kənd təsərrüfatı təyinatlı istifadədə olan torpaqlar bazarı;
- şəhər tikintisi altında olan torpaqları və mənzil tikintisi məqsədi üçün nəzərdə tutulmuş torpaq resursları bazarı;
- bağ və meşəlik altında olan torpaq sahələri, mulki tikinti altında olan torpaq ehtiyatları bazarları və s.

Torpaq ehtiyatları ölçülərinə və sahələrinə əsasən torpaq resursları bazarları: iri massiv və kiçik torpaq ehtiyatları bazarlarına bölünür (67., s. 60).

Torpaq ehtiyatları üzərində edilən sövdələşmələrin hər bir növlərinə əsasən ilkin və təkrar bazarlar təşkil olunur. Torpaq sahələrinin ilkin və təkrar alqı-satqı bazarları da yaranır. Bəzən torpaq ehtiyatları ilə torpaq icarəsi, torpaq payı bazarları kimi bazarlarda əməliyyatlar aparılır.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi dövlət torpaq kadastrının tətbiqi sistemi ilə birlikdə aşağıdakıları təmin etməyə imkan verir:

- müxtəlif regionlarda torpaq ehtiyatları və daşınmaz əmlak bazarlarında mövcud vəziyyətə dair informasiyaların əldə edilməsi;

- torpaq ehtiyatlarının satışı və icarəsinə dair informasiyala məlumatları ilə bazar subyektlərinin təmin olunması;

- qüvvədə olan qanunvericilik və qəbul edilmiş olan normativ hüquqi aktlar haqqında, torpaq ehtiyatlarından istifadəyə görə ödənişlərin aparılması prinsipləri üzrə informasiyalarla, məlumatlarla fiziki şəxslərin təmini.

Torpaq ehtiyatları əmtəə bazarının bütün ümumi qanunlarına tam tabe edilir. Torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman yekun dəyər bütün dərkətmə psixologiyasından, bazar dəyər siyasətindən, bazarın fərqli iştirakçılarının gözlənilən reaksiyasından, həm də dəyər əmələgəlməni tənzimləyən iqtisadi qanunlardan asılı olaraq təyinləşdirilir.

1.2. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinə nəzəri yanaşmalar

Ölkəmizdə hal-hazırda fəaliyyətdə olan torpaq münasibətlərinə uyğun olaraq torpaq ehtiyatlarının bazar qiymətləri ilə alqı-satqısı, bağışlanması, dəyişdirilməsi, girova qoyulması, digər subyektlərə icarəyə verilməsi kimi yaranmış hüquqi münasibətlər əmələ gəlmişdir. Bundan əlavə, torpaq ehtiyatlarının dövriyyəsinə miras qalma, həm də aqrar sahədə istifadə edilməsi üçün islahatın müəyyən bir mərhələsində torpaq resurslarının pulsuz olaraq verilməsi kimi hüquqlar da daxildir.

Torpaq ehtiyatları üzərində aparılan sövdələşmələrlə əlaqədar olaraq qüvvədə olan qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş olan formanın, dövlət notarial qaydada təsdiq

etmənin və qeydiyyatının mütəşəkkil aparılması zəruriliyi haqqında tələblər edilir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi ilə bağlı qüvvədə olan qanunvericilikdə torpaq sahələrinin alqı-satqı sövdələşmələrinə göstərilən bütün əsas tələblər müəyyən edilmişdir. Torpaq ehtiyatlarının nəzərdə tutulmuş məqsədli təyinatının saxlanması və mövcud qanunvericiliklə müəyyən olunmuş torpaq sahələrinin sərhəd ölçülərinə riayət olunmasından ibarətdir.

Məlumdur ki, sair əmtələrdə olduğu kimi torpaq ehtiyatlarında da istehlak dəyəri vardır. Torpaq sahələrinin bazar dəyəri də vardır. İstehlak dəyəri konkret istifadə üçün torpaq ehtiyatlarının dəyərini əks etdirir. Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri açıq rəqabət bazarında torpaq sahələrinin daha çox ehtimal edilən satış dəyəridir.

Bazar şəraitində torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin əsas aşağıdakı prinsipləri vardır:

- tələb və təklif prinsipi;
- daha səmərəli və ən yaxşı istifadə variantı;
- izafi məhsuldarlıq prinsipi;
- dəyişmə prinsipi;
- gözləmə nəticələri prinsipi.

Aydındır ki, tələb və təklif amillərinin qarşılıqlı təsiri ilə hər hansı bir mülkiyyət növünün real bazar dəyərini müəyyən etmək mümkündür. Bu da öz növbəsində həmin mülkiyyət növünün bazar dəyərlərində əks edilir. Tələb və təklif nisbətləri, o cümlədən tələbin dəyəri və təklifin dəyəri torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində xüsusi əhəmiyyətə malikdir. Çünki torpaq ehtiyatlarının təklifi təsbit olunmuş kəmiyyətdir. Ümumiyyətlə, konkret bir ərazidə torpaq ehtiyatlarının dəyərləri tələb amilləri ilə müəyyən edilir. Məsələn, əhalinin sıxlığı və iqtisadi inkişaf templəri, məşğulluğun və mənfəətlərin səviyyəsi, yerli nəqliyat sisteminin buraxılış qabiliyyəti, girov üzrə faiz dərəcələri və s.

Torpaq ehtiyatlarının yerləşdiyi ərazilərdə yerli nəqliyat şəbəkəsinin inkişafına görə torpaq ehtiyatlarının dəyərləri dəyişə bilər. Avtomobil nəqliyatının inkişafı

başlanana kimi şəhərlərdə torpaq ehtiyatlarının bazarları həmin şəhərin işgüzar mərkəzlərinin ətrafında cəmlənmiş olurdu. Bu isə şəhərlərin mərkəzində və kənarlarda yerləşmiş olan torpaqların dəyərləndirilməsi prosesinin nəticələri arasında kəskin fərq yaradırdı. Yeni yol infrastruktur şəbəkəsinin çoxalması və genişlənməsi, həmçinin də nəqliyat sektorunun inkişafının sürətlənməsi şəhərin mərkəzindən uzaqda yerləşmiş olan torpaq ehtiyatlarına da tələbatı artırdı. Nəticədə isə şəhər torpaq ehtiyatlarının faktiki təklifi artmış oldu. Şəhərin mərkəzində və şəhər ətrafında yerləşmiş olan torpaq ehtiyatlarının dəyərləri arasındakı fərq azaldı.

Ölkənin bölgələşdirməsində və sair tənzimləyicilər torpaq ehtiyatlarından istifadənin konkret hər bir variantında təklifi məhdudlaşdırma bilirlər. Bu da təklifə əks olaraq təsir göstərir. Bu, torpaq ehtiyatlarının dəyər səviyyələrinin artmasına səbəb olur. İstifadəsi məhdudlaşdırılmış olan torpaq ehtiyatlarının dəyərlərini azaldır.

Tələb və təklif prinsipi əsasında dəyərləndirmə şəhərin daxili hissəsində və kənar ərazisində olan torpaq ehtiyatlarının, şəhərdə olan ayrı-ayrı torpaq resurslarının, həmçinin şəhərin eyni bir hissəsində yerləşmiş olan bir-birinə qonşu torpaq ərazilərinin dəyərləri arasında formalaşmış böyük fərqləri izah etmiş olur. Nəqliyat infrastrukturunun imkanları torpaq ehtiyatlarının dəyərlərinin və yerləşmədən irəli gələn fərqlərini azaltmış olur. Lakin tamamilə torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyəri sair əmtəələrin dəyəri ilə müqayisədə daha sürətli tərəddüdlərə məruz qalır.

Torpaq ehtiyatlarından istifadənin mümkün ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantlı üzrə prinsipi torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin əsas prinsiplərindən biridir. Torpaq ehtiyatları mülkiyyətinin bazar dəyəri cari istifadə variantı ilə yanaşı həm də potensial istifadə edilmə variantlarından da paralel olaraq asılı olur. Bu prinsip müəyyən bir vaxtda mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin əsasında müəyyən edilməsində bir daha özünü daha aydın şəkildə göstərir. Torpaq ehtiyatlarından potensial istifadə edilmə dərəcəsi nə qədər mənfəətli olarsa, torpaq ehtiyatlarına formalaşan tələb həcmi və onun real bazar dəyəri də bir o qədər yüksək olacaqdır. Şəhərlərin ərazilərində mülkiyyətçilər tərəfindən mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatlarının dəyəri kənddə torpaq ehtiyatlarının dəyərindən bütün vaxtlarda

və hər zaman yüksək olacaqdır.

Torpaq ehtiyatlarından istifadə edilməsinin ən yaxşı və daha səmərəli istifadə üzrə variantı prinsipinin üstünlüyü vardır. Bu ondadır ki, torpaq ehtiyatlarının qiymətləndirilməsi mənimsənilmiş torpaq resurslarının dəyərləndirilməsinə tətbiq oluna bilər.

Komersiya məqsədi ilə istifadəsi edilməsi imkanları nəzərdə tutulmuş olan şəhər rayonunda bir ailəlik hər hansı yaşayış evini misal üçün götürək. Torpaq ehtiyatları komersiya məqsədlərinə istifadəsi imkanları zamanı bu torpaq ehtiyatunun dəyəri tikilməsi nəzərdə tutulan binaların dəyərindən çox yüksək olaraq formalaşır. Hətta torpaq ehtiyatlarının formalaşmış dəyəri tikiləcək yaşayış binalarının ümumi dəyərindən də çox yüksək ola bilər. Torpaq sahəsi sonradan komersiya məqsədi üçün alınır. Orada olan köhnə evlər sökülərək yerində komersiya təyinatı olan yeni tikili inşa olunur. Bunun əks vəziyyəti də yarana bilər. Belə ki, kiçik birmərtəbəli köhnə tikili komersiya binası sökülür. Yerində isə çoxmərtəbəli yeni yaşayış evi tikilə bilər. Torpaq ehtiyatunu bu məqsəd üçün azad etmək daha səmərəli ola bilər. Səmərəlilik məqsədilə komersiya obyektini sökülə bilər.

İzafi məhsuldarlıq prinsipi ilə torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirmə apararı zaman nəzərdə tutulur ki, torpaq ehtiyatından əldə edilən mənfəət hesablanı. Bu məbləğ ümumi qazandı əməyə, investisiya edilən kapitala sərf edilmiş olan məsrəflər çıxıldıqdan sonra geridə qalan məbləğdir. Əməyə, menecerə və investisiya kapitalına görə ödənilmiş olan vəsaitlər çıxılır. Formalaşan ümumi mənfəət norması torpaq ehtiyatına sahiblik etmədən əldə edilən mənfəəti müəyyən edir.

İzafi məhsuldarlıq prinsipi torpaq ehtiyatlarının istehsalda olan bütün nadirlik vəziyyətini aşkar edir. Torpaq ehtiyatunun dəyərinin birbaşa və kəskin dəyişməsinin səbəbləri izah olunur. İki torpaq sahəsi eyni bir məqsəd üçün istifadə edilə bilər. Bu zaman sahələrdən biri öz əlverişli yerləşməsi hesabına digər sahəyə nisbətən daha çox ümumi mənfəət verir. Xalis mənfəətdəki fərq, torpaq sahələrinin bazar dəyərlərindəki bütün fərq qədər bütövlükdə kapitalaşdırılacaq.

Fərz edək ki, oxşar iki sahə də yeni bir fermer təsərrüfatı formalaşdırılmışdır.

Həmin fermer təsərrüfatlarından biri qeyd edilən sahənin küncündə yerləşmişdir. Digər fermer təsərrüfatı isə nəzərdə tutulmuş olan sahənin daxili hissəsində yaradılmışdır. Bir-birinə oxşar istehsal gücünə malik olan iki fermer təsərrüfatıdır. Yaxın qonşuluqda yerləşmiş bu iki fermer təsərrüfatının əmək ödənişinə, menecmentə və investisiya kapitalına olan tələbatı bərabər səviyyədədir. Birincisi fermer təsərrüfatı torpaq sahəsinin küncündə yerləşməsi ilə əlavə olaraq 10% çox ümumi mənfəət əmələgətirə bilər. Üç istehsal amilinə çəkilən xərclərin səviyyəsi isə onlar ödənildikdən sonra sahənin güncündə yeni təşkil olunan fermer təsərrüfatının formalaşdırdığı xalis mənfəət digər sahənin ortasında yaradılmış fermer təsərrüfatının əldə etdiyi xalis mənfəəti ümumilikdə iki dəfədən çox qabaqlayır. Bu da öz növbəsində birinci torpaq sahəsinin bütün torpaq ehtiyatunun dəyərləndirmədə dəyərini iki dəfə çoxaldır.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində çox saylı ehtimallar da bir-biri ilə sıx əlaqəli nəzərə alınır. Dəyişmələr prinsipinin maahiyyəti ondan ibarətdir ki, torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyəri iqtisadi, siyasi və demografik amillərin təsiri ilə dəyişir. Məsələn, torpaq ehtiyatlarının dəyərləri bölgələşdirmənin təsiri ilə, icarə haqqı dərəcələrinin məhdudlaşdırılması ilə, faiz dərəcəsi ilə, nəqliyyat sisteminin vəziyyəti ilə və yerli ərazidə iqtisadi şəraitlə müəyyən edilir. Torpaq ehtiyatlarının təklifi həcmi təsbit edilir. Onun bazar dəyəri torpaq bazarında bu kimi amillərin dəyişməsi vəziyyətindən tam əsaslı dərəcədə asılı olacaqdır.

Torpaq ehtiyatlarının mənfəətin kapitalaşması üsulu əsasında dəyərləndirilməsində ehtimallar prinsipi gözlənilir. Ehtimallar prinsipi nəzərdə tutur ki, torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyəri gələcəkdə əldə oluna biləcək bütün mənfəətlərin cari dəyərində bərabərdir. Komersiya məqsədləri üçün istifadəsi nəzərdə tutulmuş və bunun üçün ayrılmış torpaq ehtiyatları məqsədləri üzrə mənimsənilmədiyi zaman tətbiq edilən ehtimallar prinsipi torpaq ehtiyatının dəyərini müəyyən etməyə imkan verir. Ehtimallar prinsipi ki, torpaq ehtiyatının dəyəri onun komersiya mənimsənilməsindən gözlənilə bilən kapitalaşmış mənfəətin həcmində bərabərdir. Oxşar qayda əsasında yaşayış binalarının tikilməsi məqsədilə

ayrılmış olan, ancaq mənimsənilmiş torpaq ehtiyatunun dəyəri bu torpaq sahəsinin istismar olunmasından əldə ediləcək real və gözlənilən icarə haqqı məbləğinin kapitalaşdırılmış həcmi göstərəcəkdir.

Torpaq ehtiyatlarının ehtimalar və dəyişmələr prinsipi əsasında dəyərləndirilməsi vergi qoyma məqsədilə istifadə üçün tətbiq edilir. Torpaq sesurslarının bazar dəyərinin dəyərləndirmə vaxtına müəyyənləşdirilməsinin labüdlüyünü göstərir.

Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinə təsir göstərən əsas amilləri başlıca olaraq dörd qrupda cəmləşdirməklə aşağıdakı kimi sıralamaq olar:

- 1) iqtisadi amillər qrupu,
- 2) sosial cəhətlər qrupu;
- 3) siyasi , inzibati hüquq amilləri qrupu;
- 4) yerləşmə, ətraf mühit ilə bağlı amillər qrupu.

Torpaq ehtiyatlarının formalaşan bazar dəyərinə təsir edən iqtisadi amillər qrupu beynəlxalq iqtisadiyyatın durumundan, respublikada, hər hansı regionda yaxud yerli ərazi vahidləri səviyyəsində iqtisadi vəziyyətdən asılılığı göstərir. Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinə tələb baxımından təsir edən dəyişmələrə ıməşğulluq səviyyəsi, əmək haqqı səviyyəsi və mənfəətlərin yekun məbləği, ödəniş qabiliyyəti, maliyələşdirmə üzrə investisiya mənbələri, faiz dərəcəsi, aparılan bütün satışın sənədləşdirilməsi ilə əlaqəli olan məcmu vəsaitlər aid edilir.

Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinə təsir edən təklif tərəddüdlərinə satışa çıxış edilən torpaq sahəsini, onun mənimsənilməsinə və orada tikintinin aparılması vəsaitlərini, inşaatın maliyələşdirilməsinin təmin edilməsi ilə bağlı vəsaitləri və vergiləri daxil etmək olar. Bu amillər bəzi vəziyyətlərdən asılı olaraq dəyişə bilər. Əsasən də təkliflə bağlı olan amillər konkret torpaq ehtiyatunun yerləşməsindən asılı olaraq kəskin dəyişə bilər.

Dəyərləndirməyə təsir edən sosial amillər qrupu torpaq ehtiyatlarından istifadə səviyyəsinin, torpaq ehtiyatlarına olan məcmu tələbatın və onun dəyər səviyyəsinin xarakterik xüsusiyyətlərini dəyərləndirmə prosesində nəzərə almağa imkanlaşdırır. Bütün insanların torpaq əldə etmək üçün bütün baza ehtiyatı var. Həmin tələbat

onların şəhərlərin bütün mərkəzlərində cəmləşməsi və torpaq ehtiyatlarından tam istifadə edilməsinin ayrı-ayrı mümkün variantlarında özünü büruzə verir.

Torpaq ehtiyatlarından istifadə edilməsinin bütün variantları və torpaq resurslarının dəyəri sosial xarakterli olan digər amilləri qrupundan asılıdır. Bu qrup amillərə əhalinin yaş səviyyələri qrupları daxildir. Bu amillərə savadlılıq səviyyəsi, sahibkarlıq hissi tamamilə aid edilir.

Fiziki amillər, torpaq ehtiyatlarının yerləşməsinin bütün xüsusiyyətləri şəhərin hər hansı bir seçilmiş ərazisində yerləşmiş olan torpaq resurslarının real bazar dəyərinin müəyənəşdirilməsində əsas və başlıca rola malikdir. Torpaqdan istifadə edilməsinin bütün mümkün variantları aşağıdakı kimi təsnifləşdirilir:

- torpaq resurslarının məhsuldarlığı və sahədə nəqliyat yolları eynidir;
- nəqliyat vəsaitləri və məsafə proporsionaldır;
- bütün fermerlər və torpaq istifadəçiləri maksimum mənfəət əldə etmək məqsədindədir.

Bu şərtlər torpaqdan istifadənin kənd təsərrüfatı məqsədli yönümündən yaranır.

Bazar dəyəri – açıq rəqabət bazarında yaxşı məlumatlandırılır, informasiyalaşdırılır və onların səmərəli fəaliyyətləri zamanı torpaq sahəsinin daha düzgün ehtimal edilən satış dəyəridir.

Torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyərinə daha çox təsir göstərən amillər qrupu aşağıdakılardır :

- faydalılıq amili;
- özgəninkiləşdirmək imkanı;
- tələb amili;
- qıtlıq , məhdudluq;
- likvidlik amili.

Bu amillər qrupunun hər birinin mümkün qarşılıqlı təsiri ilə torpaq ehtiyatlarının bazar tarazlıq dəyəri əmələ gəlir.

Torpaq ehtiyatları üzərində bütün hüquqlar onun mülkiyyətçilərinə bu əmlakdan müxtəlif məqsədlərlə maksimum şəkildə istifadə imkanı verməklə torpaq sahələrinin

dəyərinin müxtəlif səviyyələrini tam təmin edir. Qeyd etmək olar ki, ölkəmizdə ancaq sənaye müəssisələrinin yerləşdiyi və onun altında olan torpaq ehtiyatları möhlətsiz istifadə üçün nəzərdə tutulmuş olan torpaqlardır. Lakin bu torpaq sahələri onların mülkiyyətçilərinin razılığına uyğun olaraq və müqavilə əsasında icarəyə verilə bilər. Bu zaman torpaq ehtiyatlarının formalaşan real bazar dəyəri gələcəkdə icarə haqları üzrə ödəmələrin cari dəyəri olacaqdır.

Torpaq ehtiyatlarının formalaşan bazar taarazlıq dəyəri onun alınıb satılması üzrə razılaşıdırılmış konkret bir sövdələşmə dəyəridir.

Bu sövdələşmədə torpaq resurslarının real bazar dəyərində qeyd olunan obyektiv amillərdən başqa sair subyektiv amillər qrupu da təsir göstərir:

- torpaq ehtiyatlarının istehlakçısının həmin bu sahəyə olan xüsusi fərqləndirilmiş marağı;

- torpaq ehtiyatlarının satıcısının və alıcısının xüsusi şərtləri;

- bazarda tələb və təklif üzrə informasiya məlumatlarının kifayət qədər olmaması ;

- torpaq ehtiyatlarının parametrlərinin reklamının dəyərləndirmə prosesinə təsiri və s.

Torpaq ehtiyatlarının icarəyə verilməsi prosesində yaranan hüququ özündə satış hüququnu əks etdirmir. Bunun əvəzində isə subicarə hüququnu göstərir. Bu zaman torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyəri gələcək zamanda subicarəyə və digər icarə ödəmələri arasındakı olan bütün fərqi cari dəyərini göstərir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi zamanı onun əmtəə əşyavi hüququ xüsusi mülkiyyət hüquqi ilə müşayiət edilir. Bu zaman torpaq ehtiyatının bazar dəyəri torpaq sahəsinin dəyərləndirilməsi prosesinin ənənəvi metodlarının tətbiqinə uyğun müəyyənləşdirilir.

1.3. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin metodoloji məsələləri və metodları

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində vahid metodologiyadan istifadə olunur. Müvafiq prosesin reallaşdırılmasında tətbiq olunan çoxsaylı metodlardan biri də mənfəət yanaşmasıdır.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinə mənfəət yanaşmasının mahiyyəti ondan ibarətdir ki, bu üsulun tətbiqi potensial alıcının gözlədiyi mənfəətlərə əsaslanır. Mənfəət yanaşması ancaq pul axını gətirən torpaq ehtiyatlarına tətbiq olunur. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində tətbiq edilən mənfəət yanaşmasının əsasında üç başlıca prinsip dayanır:

- a) gözləmə;
- b) tələb və təklif;
- c) əvəzetmə.

Torpaq ehtiyatlarına yatırım edən investor sahibkar gələcək pul mənfəətlərinin alınmasını gözləyir və bu məqsədlə torpaq ehtiyatını alır. Bu zaman torpaq ehtiyatunun dəyəri torpağın mənfəətinə əsalararaq müəyyən olunur. Bütün istismar müddətində gələcəkdə mənfəətyaratmaq qabiliyyəti ola bilər.

Ümumiyyətlə, torpaq ehtiyatunun bazar dəyəri gələcəkdə gözlənilən rent mənfəətləri və digər mənfəətin dəyərləndirmə müddətində yaranan məbləği əks edir. Torpaq ehtiyatuna sahib olma müddətində mənfəət axınları, həm də torpaq ehtiyatlarının sonrakı dövrlərdə alqı-satqısından əldə olunan mədaxillər cari dəyərə kapitalaşdırılır.

Kapitalaşdırma mənfəətlərin miqdarını torpaq ehtiyatunun dəyərinə çevrilməsi nəticəsində cari mənfəətin kapitalaşdırılmasının uyğun dərəcəsinə bölünməsinə əks edir. Torpaq ehtiyatunun dəyəri əldə olunan mənfəətin kapitalaşma dərəcəsinə bölünməsi yolu ilə hesablanır.

Mənfəət metodlarından istifadə olunarkən kapitalaşdırmanın mənfəət və dərəcəsinə müəyyən etmək lazımdır. Torpaq ehtiyatunun məqsədli təyinatına uyğun olaraq mənfəət dəyərində aşağıdakılar daxil edilə bilər:

- kənd təsərrüfatı təyinatlı və meşə altında olan torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi üçün rent;

- tikilisi olan torpaq ehtiyatuna əmlak kompleksindən yaranan mənfəət hissəsi;
- torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi üçün icarə haqqları;
- gələcək dövrdə də torpaq ehtiyatunun dərəcəsi və ipoteka kreditinə görə girov qoyulmasından əldə olunan dəyərin artmasından gələn mənfəət.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində mənfəət yanaşmasından istifadədə problem məsələ kapitalaşdırma dərəcəsinin təyin olunmasıdır. Təcrübədə torpaq rentasının kapitalaşdırılması və aqrar sahədə istifadə təyinatlı torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi məqsədilə kapitalaşdırma dərəcəsinin hesablanması üçün üç yanaşma vardır.

Birinci yanaşma torpaq ehtiyatunun dəyərləndirmə müddətində pul bazarının analizinə əsaslanaraq kapitalaşdırma dərəcəsinin hesabına uyğun olan və ayrı-ayrı növlərdə pul kapitalı kimi torpaq ehtiyatına olan yanaşmadır.

İkinci yanaşma kumulyativ quruluş üsulu ilə kapitalaşdırma dərəcəsinin hesabı. Şəhərdə olan torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman kapitalaşdırma dərəcəsinin hesabını nəzərdən keçirək. Onun hesablanması əməliyyatlarına aşağıdakılar daxil edilir:

- risksiz dərəcə, yəni xarici və daxili valyuta əmanətləri ilə bankın faiz stavkaları;
- regional risk. Bu minimal əhəmiyyət kəsb edir.
- paytaxt üçün 3-6%;
- likvidlik riski. Bura bazarın stabil olmaması halında və lazımi qədər təkmil olmamasına görə daşınmaz əmlak obyektini satılarkən əmələgələn itkilər ilə bağlı risk daxildir.

Üçüncü yanaşma isə bazarı sıxışdırma üsulu adlanır. Bu metod bəzən müqayisəli satışın analizi üsulu da adlanır.

Bu metod tətbiq olunması çox sadədir. Satış obyektlərinin müqayisə olunması üçün dəqiq informasiya tələb olunmur.

Kapitalaşdırma dərəcəsi analogi -obyektlər üzrə hesablanır və mənfəətin satış dəyərinə bölünməsi yolu ilə hesablanır. Satılan torpaq ehtiyatlarının satışı üzrə orta

dəyər hesablanması məqsədəuyğun hesab olunur. Mənfəətin birbaşa kapitalaşdırılması yaxud da diskontlaşdırılmış pul axınları üsulunu dövrlərə görə fərqləndirirlər.

Mənfəətin birbaşa kapitalaşdırılması üsulu ilə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların dəyərləndirilməsi aparılır. Bu zaman mənfəət kapitalaşdırma əmsalına vurulur. Və bu mənfəətin kapitalaşdırma dərəcəsinə bölünməsi yolu ilə də hesablanır və torpaq ehtiyatuna sahiblikdən əldə edilən mənfəətin təyin olunmasına əsaslanır. Bu səbəbdən də kapitalaşdırma əmsalı əkinçilik kapitalının təkrar istehsalı üçün və yaxud ödənilməsi üçün əsas olan dövr kimi izah edilir.

Torpaq ehtiyatlarının satılması dövrləri üzrə əldə edilən mənfəətin kapitalaşdırılması bütün sahiblik dövründə mənfəət axınının təyin olunmasına əsasən qurulur. Bu zaman axınlar cari dəyərə gətirilir. Torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman bu metoddan tək-tək halda istifadə edilir.

Mənfəət yanaşması ilə torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi texnikası mürəkkəbdir. Çünki torpaq ehtiyatlarının satıcından əldə olunan mənfəətlər vaxta görə bölüşdürülür. Eyni zamanda mahiyyətinə görə də dəyişilir, lakin kapitalaşdırma dərəcəsi bir çox amillərdən asılıdır

- iqtisadi vəziyyətdən,
- xüsusilə onun maliyyə sistemindən,
- torpaq bazarının hüquqi tənzimlənməsindən.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində mənfəət yanaşmasından istifadə edilməsi və kapitalaşdırma dərəcəsi üzrə dəyərin təyin olunması üçün mövcud torpaq bazarı və torpaq sahələrinin geniş iqtisadi tədqiqatları aparılmalıdır.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi prosesində mənfəət və vəsaitlər analiz olunarkən keçmiş dövrlərə görə retrospektiv analiz aparılır. Bu zaman proqnoz verilənlərin istifadə olunması məqsədəuyğundur. Dəyərləndirilən və müqayisə edilən torpaq ehtiyatlarından istifadə edilməsindən alınan pul vəsaitləri axınının eyni əsasda müəyyən olunmasına fikir vermək lazımdır. Retrospektiv verilənlər əsasında hesablanmış pul axınlarını proqnoz verilənlər əsasında təyin edilmiş axınlarla

müqayisə etmək düzgün fəaliyyət deyildir .

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində kapitalaşdırma üsulunun istifadəsində olan məhdudiyyətlərlə alınan mənfəətlərin bərabər olmaması, dəyərlərin sabit səviyyəsinin olmaması, torpaq bazarındakı analoji torpaq ehtiyatları arasında olan mənfəət və satış dəyərlərinin dağınıqlığı aiddir. Mənfəətlərin kapitalaşdırılması üsulundan istifadə edilməsi bərabər miqdarda mənfəətgətirən torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində daha məqsədəuyğun hesab edilir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində tətbiq edilən mənfəət yanaşmasının metodlarından olan torpaq ehtiyatlarının icarə haqqının kapitalaşdırılması da geniş istifadə sferasına malikdir. İcarəyəverənin icarədəra (huquqi yaxud fiziki şəxsə) torpaq ehtiyatunun müqavilədə təsbit edilmiş müddətə müəyyən olunmuş məbləğ üzrə ödənişlə (pula) müvəqqəti istifadə üçün verilməsi icarə adlanır.

Torpaq ehtiyatlarının icarə haqqı dedikdə torpaq sahəsindən istifadə olunma hüququna görə verilən pul məbləğidir. Müntəzəm və mütamadi mənfəət axını olmaqla torpaq ehtiyatlarının icarə haqqı məbləği birbaşa kapitalaşdırma üsulu əsasında dəyərə köçürülür. Kapitalaşdırma üçün ilkin informasiyalar üzrə verilənləri analoji dəyər səviyyəsi üzrə torpaq ehtiyatunun satışı və icarə haqqının həcmi haqqında bazar məlumatlarının analizindən alırlar.

Komersiya obyektləri inşa edilmiş torpaq sahələrini dəyərləndirmək məqsədilə torpaq ehtiyatuna görə əldə olunan mənfəətin qalıq texnikası istifadə olunur. Kapitalın iş qüvvəsi və idarəetmənin cəlb edilməsi hesabına torpaqda inşa edilmiş tikililərin, torpağın məhsuldarlığı prinsipinə əsasən mənfəət bölüşdürülərkən üstünlük verilir. Digər amillərin cəlb edilməsinə çəkilən bütün vəsaitlərin ödənişindən sonra artıq qalan mənfəət torpaq ehtiyatuna aid edilir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi üçün mənfəətin qalıq texnikası tətbiq olunarkən tikililərin dəyəri haqqında informasiyalar məlum olmalıdır. Torpaq ehtiyatına görə əldə edilən mənfəət isə tikililər üçün mənfəətə olan tələb təmin olunduqdan sonra qalan qalıq kimi təyin olunur.

Torpaq sahəsi üçün qalıq texnikasından o zaman istifadə edilir ki, tikililər yeni

tikilmiş olsun və yaxud hələ tikilməmiş olsun. Bu tikililərin dəyəri və təxmini olaraq tikintiyə sərf olunacaq vəsaitlər yüksək dəqiqliklə və tikintinin səmərəli ömür müddətinə əsasən təyin oluna bilər. Bu metod ən yaxşı və daha səmərəli torpaq ehtiyatından istifadə variantını müəyyənləşdirmək üçün istifadə edilə bilər.

İnflyasiyanın sürətlilik səviyyəsində və qeyri-sabit maliyyə bazarında mənfəət yanaşmasını tətbiq etmək bir qədər çətinidir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi zamanı müqayisəli satış üsulunun tətbiqi inkişaf etmiş ölkələrdə geniş yayılmışdır. Belə ki, bu ölkələrdə torpaq bazarı təkmilləşdirilmişdir. Ümumiyyətlə boş olan torpaq ehtiyatlarının və fərdi yaşayış tikintilərinin yerləşdiyi sahələrin dəyərləndirilməsi məqsədilə müqayisəli satış üsulundan geniş istifadə olunur. Müqayisəli satış üsulu analoji torpaq sahələrinin satış dəyərinin məlumatlarına əsaslanır. Əvəz etmə prinsipi haqqında sistemləşdirilmiş olan və müqayisəyə imkan verən informasiyaya əsaslanır. Bu metod nəzərdə tutur ki, potensial və rəşional torpaq sahəsinin alıcısı satışa qoyulmuş torpaq ehtiyatuna görə analoji olan torpaq sahəsinin əldə olunmasına nisbətən bir o qədər də çox vəsait xərclənmir. Bu səbəbdən də müqayisəli obyektlərin alışına görə yaxın vaxtlarda ödənilmiş olan dəyərlər dəyərləndirilən torpaq ehtiyatının bazar dəyərini əks etdirir.

Əgər bazar açıq və rəqabətlidirsə bu zaman torpaq ehtiyatının dəyərləndirilməsi əvəz etmə prinsipinə əsaslanır. Bazarın açıq və rəqabətliliyi zamanı prosesə kənardan heç bir təzyiq olmur. Belə bazarlarda öz xüsusi marağı və tipik motivasiyası olan, iqtisadi səmərəliliyə uyğun satıcı və alıcılar qarşılıqlı fəaliyyət göstərirlər. Burada həm də fərz olunur ki, torpaq ehtiyatı verilən bazar üçün tipik maliyyə şərtləri ilə əldə olunacaq. Potensial alıcılar üçün əlverişli olması üçün böyük vaxt müddətində bazarda olmalıdırlar.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində tətbiq edilən müqayisəli satış üsulu bir çox mərhələlərdən ibarətdir. Bu mərhələlərə aşağıdakılar daxildir:

I. Torpaq ehtiyatlarının bazar siqmentinə əsasən müqayisəli obyektlərin yaxın vaxtlarda satışının aşkar olunması.

Dəyərləndirməni aparan tərəf torpaq ehtiyatları bazarını öyrənir. Daha sonra

torpaq bazarının seqmentləşdirilməsini aparır. Dəyərləndirici dəyərləndirilən obyektin hansı seqmentə aidliyini təyin edir. Bazarın seqmentləşdirilməsi – torpaqdan istifadənin rəqabət variantları, oxşar göstəriciləri olan subyektlərin yerləşdiyi həmin ərazidə bazarın seqmentlərə bölünmə prosesi bazar seqmentləşdirilməsidir.

Torpaq ehtiyatunun verilmiş seqmentinin əsas xarakteristikalarına aid edilir:

- torpaq ehtiyatlarından istifadənin zonallaşdırılması
- torpaq ehtiyatlarından istifadənin məqsədli təyinatı;
- kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqları dəyərləndirərkən torpağın məhsuldarlığı;
- yeri;
- torpaq ehtiyatlarına mülkiyyət hüququ.

Torpaq ehtiyatları bazarı subyektinin seqmenti üçün tipik xarakteristikalara aiddir:

- investisiya motivasiyası;
- ödəməqabiliyyətlilik;
- maliyələşdirmə mənbələri ;
- alıcıların üstünlüyü .

Seqmentləşdirməyə görə torpaq ehtiyatları növbəti qruplara bölünür:

- bağçılıq və bostançılıq məqsədlərinə istifadə edilən sahələr;
- şəxsi yardımçı təsərrüfatın aparılmasına istifadə edilən sahələr;
- fərdi yaşayış tikintisinə istifadə edilən sahələr;
- yaşayış üçün kütləvi tikinti aparılması məqsədilə ayrılan sahələr;
- komersiya daşınmaz əmlak obyektinə üçün ayrılan sahələr;
- ictimai obyektlərin yerləşdiyi sahələr və s.

Bir neçə torpaq ehtiyatları müqayisə üçün istifadə edilir. Ümumiyyətlə analoji lar üç və ya beş arasında kifayət etmiş olur, lakin analoji ların sayı artdıqca dəyərləndirmədə yekun dəyər səviyyəsinin dürüstlüyü də artır.

II. Torpaq ehtiyatları ilə sövdələşmələr haqqında məlumatların yoxlanması. Onun dəqiqliyini artırmaq üçün və yekunlaşmış sövdələşmələrin tipik bazarda təsdiq

edilməsini almaq məqsədilə məlumatların seçimi müqayisəli torpaq ehtiyatlarının satışı haqqında yığılmış olan məlumatlar sövdələşmə iştirakçılarından ya alıcı , ya da satıcı tərəfindən, həmçinin vasitəçilər tərəfindən təsdiq edilməlidir.

Bundan əlavə, analoji obyekt seçən zaman tipik ekspozisiya vaxtına sövdələşən subyektlərin sərbəstliyinə, investisiya üzrə motivasiyasına fikir verilir. Investorların analoji motivləri üzrə əldə olunacaq torpaq ehtiyatları eyni təyinatı olmalıdır. Dəyərləndirilən torpaq ehtiyatlarının istifadə edilməsinin mümkünlüyünü təyin etmək məqsədilə zonalaşdırma normalarını tətbiq etmək olar. İki torpaq sahəsinə istifadəsi üzrə eynilik çıxılmaqla, ayrı-ayrı zonalarda yerləşirsə onlara müqayisə kimi baxıla bilməz.

III. Bazarda satılmış olan sahələrlə indi dəyərləndirilən torpaq sahəsinin müqayisəsi aparılan zaman dəyərləndirilən torpaq sahəsi ilə hər bir müqayisə edilən sahə arasında olan müxtəliflik uçuğu ilə düzəlişlərin olunması.

Dəyərləndirilməsi aparılan torpaq ehtiyatı müqayisə edilən sahədən nə dərəcədə fərqli olursa sonuncunun dəyərində mütləq düzəliş olunmalıdır. Dəyərləndirilən torpaq ehtiyatı kimi o, həmin keyfiyyət göstəricilərinə malik olarsa, onun hansı dəyərə satıla bilməsini təyin etmək mümkün olsun. Müqayisə edilən torpaq ehtiyatlarının faktiki satış dəyərini təşhix edərkən müqayisə edilən torpaq ehtiyatının dəyərində düzəlişlər olunur. Müqayisə edilən torpaq ehtiyatı dəyərləndirilən sahəyə güzəşdə gedərsə birinci torpaq ehtiyatının faktiki satış dəyəri o qədər yüksəlməlidir ki, dəyər səviyyəsi analoji un satış dəyərində bərabər olsun. Müqayisə kimi dəyərləndirilən torpaq ehtiyatının ən yüksək xarakteristikalar üzrə satış dəyəri götürülür.

Satılmış olan digər torpaq sahələri ilə müqayisə etmə yolu ilə torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi əsasən iki üsuldən istifadə etmə yolu ilə aparılır: birinci müqayisə elementlərinin köməyi ilə yaxud müqayisə vahidinin köməyi ilə.

Torpaq ehtiyatlarının xarakteristikası üçün müqayisə elementləri seçilir. Bu səbəbdən də həmin elementlər çoxluğunu torpaq ehtiyatları ilə sövdələşmələrin şərtləri adlandırırırlar. Bu şərtlər torpaq ehtiyatının satış dəyərində artmasına təsir

göstərir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində müqayisəli satış analizi istifadəsi və bu yolla tipik standart olaan torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin təyin edilməsi zamanı müəyənmişdirilən dəyərlər digər torpaq sahələrinin dəyər hesabının əsası kimi çıxış edir. Tipik torpaq ehtiyatı qismində həm real, həm də hipotetik sahə istifadə edilə bilər.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində müqayisə prosesinin daha yaxşı təşkil edilməsi üçün müqayisə elementlərinin standart analiz qaydası məqsədyönlü hesab edilir. Torpaq ehtiyatları müqayisə olunarkən altı element nəzərdən keçirilə bilər:

1) Mülkiyyət hüququ. Girov və yaxud uzunmüddətli bir dövrə icarə ilə alıcı hüququ mürəkkəbləşərsə düzəliş olunur.

2) Maliyələşdirmə üzrə şərtlər. Torpaq ehtiyatunun satıcısının kredit faizlərini ödəməsi sövdələşmədə şərt ola bilər.

3) Satış şərtləri. Bu satıcı ilə alıcı arasında torpaq ehtiyatunun alqısına dair qərarlarının qəbul olunması şəraitini əks etdirir.

4) Satış tarixi. Torpaq ehtiyatları üzrə analoji lərin dəyərləndirmə tarixi ilə satış tarixi müqayisə olunarkən müqayisəli satışın mövcudluğu təyin olunur. İki düzəliş edilir, biri – torpaqdan istifadə etməyə verilən variantına satışın dəyər dinamikası nəzərə alınır, ikinci isə – torpaq sahəsinin yerini. Düzəlişlər adətən rüblər üzrə, dəyərlərin birbaşa sıçrayışı çıxılmaqla olunur.

5) Yeri. Torpaq ehtiyatlarının yeri müqayisə olunarkən fiziki, sosial, iqtisadi və siyasi amillər üzrə bazarda ətraf mühitin rəqabət qabiliyyətli torpaq ehtiyatlarına təsiri analiz olunur.

Müqayisə edilən sahə dəyərləndirmə aparılan həmin rayonda yerləşərsə, bu zaman bir qayda olaraq düzəliş olunmur. Əgər torpaq ehtiyatı dəyərləndirilmə aparılan rayonun kənarında yerləşərsə və dəyərləndirməyə sərfəli neqativ amillərin təsiri olarsa, onlardan heç biri dəyərləndirilən sahəyə toxunmursa, bu zaman düzəlişlərin olunması lazımdır.

Müqayisə edilən sahə başqa rayonda yerləşmiş olarsa, bu zaman rayonlar

arsındakı mümkün fərqləri analiz etmək olar. Məsələn, yaşayış binası inşaa olunan zaman nəqliyatın infrastrukturu və onun mümkünlüyü ehtimalları, ekologiya, nüfuzluluğu və s. kimi amillər nəzərə alınır. Düzəlişin həcmi qoşa satış analizinə görə hesablanır.

6) Fiziki xarakteristikası. Müqayisə prosesində əsasən böyük fiziki fərqlər aşkar olunur və bu fərqlər nəzərdən keçirilir. Fiziki fərqlər korrelyasiya – regressiv analiz üsulu ilə reallaşdırılır.

Sahənin ölçüsünə düzəliş olunarkən yüz kvadratmetr torpaq ehtiyatunun satış dəyərinin torpaq sahəsindən asılılığı müəyyən olunur.

Tipik torpaq sahəsinin üsulu standart müqayisə elementləri üzrə çox fərqlənən təxminən eyni ölçüdə olan sahələrin dəyərləndirilməsi üçün geniş istifadə edilir. Məsələn, vətəndaşların bostançılıq və bağçılıq birlikləri.

Müqayisə vahidi üsulu. Mənfəət gətirən torpaq ehtiyatları yaxşılaşdırmalarına görə sahə və ölçüsünə görə fərqləndiyinə görə dəyərləndirilən torpaq ehtiyatı ilə satılmış sahələrin müqayisəsi olunarkən satış dəyəri müqayisə vahidi dəyərində ifadə edilir. Müqayisə vahidi investor və yaxud potensial alıcıların informasiyalaşdırılması üçün istifadə edilir. Məsələn, yüz kvadrat metr torpaq ehtiyatunun bir min manat dəyəri yaxud çoxmərtəbəli yaşayış binasının dəyəri – 1kvadrat metr sahəyə min iki yüz manat.

Torpaq ehtiyatlarının faktiki satış sırasına uyğun olaraq müqayisə üsulu vahidi istifadə olunarkən bütün eyni qrup torpaq ehtiyatları üçün müqayisə vahidinin orta dəyəri müəyyən olunur. Torpaq ehtiyatunun orta dəyəri isə bir müqayisə vahidi hesabına uyğun olaraq satış dəyərinin orta hesab həcmi əsasında təyin olunur. Torpaq ehtiyatunun hər hansı bir eyni qrupunda sövdələşmələr azdırsa, bu zaman onu dəyər təyinatı və məqsədli istifadəsinə əsasən yaxın olan başqa sahələr qrupu ilə birləşdirmək mümkündür. Müqayisə vahidi üsulu o zaman tətbiq olunur ki, torpaq ehtiyatları öz ölçüsünə görə bir-birindən əsaslı surətdə çox fərqlənsinlər, lakin başqa parametirlərinə görə oxşarlıqları çox olsun.

Düzgün tətbiq olunduqda standart torpaq sahəsi və müqayisə vahidi metodları

torpaq ehtiyatlarına dəyərləndirmədə təxmini olaraq eyni dəyər səviyyəsi seçilməlidir. Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsində tipik sahə üsulunun tətbiqinin üstünlüyü ondadır ki, bunun əsasında müqayisə elementlərinə görə fərqləri nəzərdə tutan müqayisəli satış yanaşması dayanır.

Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsində müqayisə vahidi üsulunun tətbiqinin əsas üstünlüyü onun həm nisbi sadəliyidir, həm də asan olmasıdır. Müqayisə vahidi üsulu əsasən yeni torpaq sahələri massivlərində və bu torpaqlar üzərində inşa edilmiş standart tikililərinin mənimsənilməsi prosrsində geniş istifadə olunur.

Torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman torpaq sahəsinin real bazar dəyərinin yekun son həcmnin müəyyən olunması və alınmış analoji dəyərlərin analizi aparılmalıdır. Torpaq sahələrinin alınmış analoji dəyərlərinin orta hesab həcmnin sadə hesabı az bir halda tətbiq olunur. Daha düzgün nəticənin əldə olunması üçün orta ölçülü həcm formulundan istifadə olunur.

Torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin dəyərləndirilməsi üçün aşağıda qeyd olunan informasiya mənbəələrindən istifadə edilir:

- servitutları üzrə qeydiyyat verilənləri və mülkiyyət titulu;
- torpaq sahəsi;
- sərhədlərində torpaq sahəsi yerləşən torpaq ehtiyatları;
- ehtiyatun fiziki xarakteristikaları;
- ehtiyatlar haqqında verilənlər;
- ehtiyatu xarakterizə edən iqtisadi amillər.

Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsində müqayisəli satış üsulu o zaman daha obyektiv olur ki, bazarda reallaşdırılan sövdələşmələr üzrə lazımi qədər fərqli informasiya əldə etmək mümkün olsun.

Müqayisəli satış üsulundan istifadə üçün tikilməmiş torpaq sahələrində satışlar kifayət qədər deyilsə bu zaman dəyərləndirmədə müqayisəli satış üsulundan istifadəyə dolayı və az etibarlı üsullara müraciət etmək lazımdır. Əlaqələndirmə və yaxud köçürmə üsulu torpaq ehtiyatunun hər bir növ tikilisindən ötəri torpaq sahəsinin dəyəri ilə yaxşılaşdırmaların dəyəri arasında müəyyən bir nisbətənin olmasını

ifadə edir.

Köçürmə üsulu əsasında dəyərləndirmə torpağın dəyəri ilə onun üzərində olan tikililərin dəyəri arasında nisbətənin müəyyən olunmasına əsaslanır. Məlumdur ki, hər bir daşınmaz əmlak obyektinin mövcud satış dəyəri əsasən iki hissədən ibarətdir:

- binaların dəyəri
- tikililərin altında qalan torpaq sahəsinin dəyərindən.

Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsi aparılan rayonda kifayət miqdarda istifadə olunmamış torpaq sahəsinin satışı yoxdursa, bu zaman tikilisi olan digər müqayisəli rayonları seçmək lazımdır. Məlumdur ki, torpağın dəyəri ilə daşınmaz əmlak obyektinin ümumi dəyəri arasında olan tipik nisbətəni təyin etməklə dəyərləndirmə aparılan müqayisəli rayonda analoji torpaq ehtiyatlarının satışının analizi edilir. Bunun üçün onu köçürürlər.

Torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin dəyərləndirilməsinə xərc yanaşması məsrəflərə əsaslanır. İncəsənət tikinti üçün uyğun torpaq sahəsinin və onun üzərində olan və öz təyinatı, faydalılığına görə analoji seçilən binanın əldə olunmasına nisbətən çox xərc çəkməməsinə əsaslanan müddəaya söykənir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində istifadə olunan məsrəf yanaşmasına bir neçə metod daxil olunur.

Torpaq ehtiyatunun daşınmaz əmlakın tərkibində olan iqtisadi dəyərləndirilməsi ən çətin və mürəkkəb obyektlərindən biridir. Bu aşağıdakı səbəblərlə şərtləndirilir:

- 1) verilən obyektin özünə məxsusluğu;
- 2) mövcud normativ –huquqi baza;
- 3) ölkədə torpaq bazarının inkişafının lazımi səviyyədə olmaması.

Torpaq ehtiyatları bazar münasibətlərinin əsas obyektidir. Onlar bütövlükdə cəmiyyətin hər bir üzvünün sahibkarlıq fəaliyyətinin bütün sistemlərində əsas yer tutur. Bu da torpaq ehtiyatlarının istehsalda təkrar istifadə xarakteri və çox funksiyalılığı ilə xarakterizə olunur.

Torpaq ehtiyatları üzərində olan iqtisadi münasibətlər müvafiq qanunvericilik ilə müəyyən olunur. Buraya aşağıdakılar daxil edilir:

- a) torpaq sahəsinin verilməsi və alınması qaydası;
- b) torpaqdan ehtiyatından istifadə edənin hüquq və öhdəlikləri, torpaq sahəsinə sahibolma, alqı-satqı, girova yönəltmək hüququ;
- c) torpaqdan istifadəyə haqq ;
- d) torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə məsuliyyətlər.

Torpaq sahəsinin ərazi sərhədi torpaq ehtiyatları və yer quruluşu üzrə səlahiyyətli dövlət orqanlarının sahibkara vermiş olduğu sənədlər əsasında torpaq qanunvericiliyinin müəyənmişdirdiyi ümumi qaydalarla müəyyən olunur.

Dəyərləndirilən torpaq ehtiyatunun bir obyekt kimi spesifikasiyi vardır. Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsinin başqa növ daşınmaz əmlak növlərinin dəyərləndirilməsindən fərqi aşağıdakı xüsusiyyətlərinə görə şərtləndirilir:

a) torpaq ehtiyatı sərbəst surətdə təkrar istehsal olunması mümkün olmayan təbii ehtiyatdır;

b) torpaq ehtiyatunun çoxməqsədli istifadə imkanı vardır və bu dəyərləndirmə prosesində nəzərə alınmalıdır:

- əsas istehsal vasitəsi kimi. Kənd təsərrüfatı təyinatlı və meşə altında olan torpaqları təcrübi olaraq bütün iqtisadi sahələr, həmçinin ərzaq məhsullarının istehsalı üçün lazımi xammal ehtiyatları istehsalı vasitəsidir;

- sosial-iqtisadi inkişaf üçün torpaq ehtiyatı məkan kimi. Torpaq ehtiyatları bütün növ daşınmaz əmlak obyektlərinin yerləşdirilməsi üçün əsas məkandır;

v) torpaq fondu ölkə əhalisinin yaşayış mühitinin formalaşdırılmasının əsasıdır. Meşə torpağı və su fondlarının ekoloji təhlükəsizliyini təmin edir.

q) digər daşınmaz əmlak obyektlərindən fərqli olaraq torpaq sahələri dəyərinə fiziki və funksional amortizasiya tətbiq olunmur. Torpaq sahələrinin istismar müddəti məhdudlaşdırılmır.

d) uyğun ərazilərdə yaşayan sakinlərin həyat və fəaliyyəti kimi ölkədə torpaqdan istifadə .

Ümumilikdə, torpağın iqtisadi cəhətdən dəyərləndirilməsi və əsaslandırılmış dəyər dəyəri mürəkkəb prosedur.Onların təbii ehtiyat kimi eyni vaxtda istifadə edilmə

imkanı, əhalinin və daşınmaz əmlak obyektinin olduğu mühitin əsasları nəzərə alınmalıdır.

Torpaq ehtiyatından istifadə kateqoriyasının dəyərləndirmədə böyük əhəmiyyəti vardır. O konkret torpaq ehtiyatuna aid edilən müxtəlif servitutlar və istifadə olunmasına icazə verilmiş hüquqi statusu şərtləndirir.

Torpaq ehtiyatları əhalinin yaşadığı mühitin formalaşmasının əsasıdır. Daşınmaz əmlak obyektini və əsas istehsal vasitələri dəyərinin dəyərləndirilməsi torpağın dəyərləndirilməsi ilə əlaqəli formada aparılır.

Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsi iki fərqli və ardıcıl mərhələyə bölünür:

- torpağın kütləvi kadastr dəyərləndirilməsi
- vahid torpaq sahəsinin bazar dəyərləndirilməsi.

Kadastr dəyərləndirilməsinin məqsədi gələn ilin başlağıcına dəyərləndirmə zonaları üzrə inzibati – ərazi sərhədlərində bütün torpaq sahələrində kadastr dəyərinin eyni vaxtda müəyyən olunmasıdır.

Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərləndirilməsinin məqsədi qəbul edilmiş standartlara və dəyərləndirmə metodlarına uyğun aparılır. Bu müstəqil dəyərləndiricilərin dəyərləndirmə tarixinə vahid torpaq sahəsinin bazar dəyərinin təyin olunmasıdır.

Torpağın kadastr və bazar dəyərləndirilməsi üç yanaşmanın kompleks tətbiqi əsasında aparılır:

- mənfəət,
- müqayisəli
- məsrəf (torpaq üzrə qalıq texnikası).

Bazar iqtisadiyyatlı ölkələrdə torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman imkan daxilində bütün üç yanaşma tətbiq edilir. Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirməsində dəyərin yekun həcmi müxtəlif yanaşmalardan alınan nəticələrə əsaslanır. Bütün bu nəticələri müqayisə edərkən daha tam və düzgün informasiyaya əsaslandırılan dəyərləndirilmələrə üstünlük vermək daha məqsədəuyğun hesab edilir.

FƏSİL II. AZƏRBAYCANDA TORPAQ RESURSLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN MÖVCUD VƏZİYYƏTİNİN TƏHLİLİ

2.1. Azərbaycan torpaq resurslarının bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 95-ci maddəsinə uyğun olaraq, torpaq dövriyyəsi prosesinin tənzimlənməsi, torpaq vergisinin və rüsumların miqdarının hesablanması məqsədilə torpağın normativ və bazar dəyəri müəyənəşdirilir.

Torpağın normativ dəyəri onun təbii və iqtisadi potensialını əks etdirən dəyər göstəricisidir. Bu dəyər Nazirlər Kabinetinin 23 iyul 1998-ci il tarixli 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ dəyərinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə»yə uyğun olaraq, aşağıdakı hallarda hesablanır:

- mülkiyyətçilərdən geri alındıqda və ya müsadirə edildikdə;
- alınıb-satıldıqda, girov (ipoteka) qoyulduqda, hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna və icarəyə verildikdə, sığorta edildikdə;
- torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyaya keçirildikdə.

Torpağın normativ dəyəri torpaq kadastrının məlumatları, torpağın keyfiyyət və iqtisadi dəyərləndirmə göstəriciləri əsasında müəyənəşdirilir.

Torpağın normativ dəyəri barədə qaimə (sertifikat) torpağın mülkiyyətçisinə və ya istifadəçisinə onların müvafiq hüquqlarını təsdiq edən sənədlərlə birlikdə verilir. Torpaqların keyfiyyət göstəricilərinin dəyişməsi nəticəsində normativ dəyəridəyişdikdə göstərilən qaimələrdə (sertifikatlarda) qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada düzəlişlər aparılır. Torpaq icarəyə verildikdə isə torpağın normativ dəyəri tərəflər arasında bağlanmış icarə müqaviləsində təsbit olunur. Respublikamızda torpaqların özəlləşdirməsi üzrə islahatlar davam etdirilir. Hər bir torpaq sahəsinin bazar konyukturası əsasında bazar dəyəri formalaşır. Hər bir torpaq

sahəsinin açıq və rəqabət bazarında ehtimal edilən satış dəyəri təyin olunur.

Təyinatından asılı olaraq torpaq sahələrinin ayrı-ayrı real tələbatı və ya potensial tələbatı ödəməsi mümkündür. Torpaq sahələri müxtəlif kəmiyyət və keyfiyyət xüsusiyyətlərinə malikdir, və torpaq sahələrində bazar dəyəri ilə alqı-satqı obyektini kimi çıxış edir. Torpaqların bazar dəyərinin dəyərləndirilməsi ondan vergi tutma sistemində də istifadə edilir. Torpaq sahələrindən səmərəli istifadə torpaq sahələrinin bazar dəyərlərinə təsir göstərməklə onların dəyərləndirilməsində nəzərə alınır. Bu səbəbdən də torpaqların dəyərləndirilməsi ədalətli vergi tutma prinsiplərini təyin edir. Torpaqların iqtisadi cəhətdən dəyərləndirilməsi və onların bazar dəyərinin müəyyən olunması mütamadi aparılmalıdır. Qiy-mətləndirmə prosesində köhnəlmiş məlumatlardan istifadə edilməsi torpaqların bazar dəyərinin düzgün dəyərləndirilməsinə imkan vermir. Torpaqların bazar dəyərləndirilməsi aparılan zaman onun kapitalaşdırılmış renta kimi çıxış etməsi nəzərə alınmalıdır. Torpaqların bazar dəyərinə tələb-təklif nisbətləri əsaslı dərəcədə təsir göstərir. Belə ki, bəzi obyektiv və subyektiv amillərin təsiri altında dəyər azalarsa bazarda torpaqlara tələb artar. Əhalinin pul daxilolmalarının artması və digər səbəblərdən tələb artarsa torpaqların dəyəri də artar. Torpağın dəyərləndirilməsi prosesində bu kimi amillər nəzərə alınır. Torpaqların bazar dəyərinin müəyyən olunması üçün aparılan dəyərləndirmədə onun bazar dəyəri müəyyən olunur.

Torpaq bazarı ilkin və təkrar bazardan ibarətdir. Torpaqların normativ dəyərləri bu səbəbdən də həm ilkin bazarda formalaşır, ilkin bazarda torpaqların yeni mülkiyyətçiyə verilməsi ilə normativ dəyəri yaranır. Təkrar bazarda torpaq mülkiyyətçilərin dəyişdirilməsi ilə əlaqədə olan əqdlərdə bazar dəyəri formalaşır. Torpaqların təkrar bazarlarda istifadə istiqamətləri dəyişdiyinə görə dəyərləndirmə metodları da dəyişə bilər. Torpaqların təkrar bazarlara çıxarılması aşağıdakı səbəblərdən ola bilər;

- 1) Torpaqların irsən keçməsi
- 2) Torpaq sahələrinin bağışlanması
- 3) Torpaqların girov qoyulması yolu ilə kreditlərin alınması

4) Dövlət ehtiyacları üçün toprağların alınması

5) İctimai ehtiyaclar üçün toprağların alınması

6) Yaşayış evinə,tikiliyə mülkiyyət hüququn verilməsi zamanı bilvasitə qəbul edilmiş olan dəyərləndirmə üsulunun seçilməsindən asılı olur. Torpaq sahə-lərinin bazar dəyərinin müəyyən olunması üçün aparılan dəyərləndirmə prosesində dünya təcrübəsinə uyğun olaraq bir neçə metodlardan istifadə edilir. Bu metodları aşağıdakı kimi sıralamaq olar;

- 1) Satışların uyğun müqayisəsi;
- 2) Bölüşdürmə,ayırma,sahələrə bölmə;
- 3) Torpağlar üzrə qalıq texnikası;
- 4) Torpağ rentasını kapitalaşdırma.

Torpaqlardan daha yaxşı və səmərəli istifadə üsulu ilə dəyərləndirmə zamanı onların real bazar dəyərinə təsir göstərəcək amillərin analizi aparılır. Belə ki, torpağların yerləşmə vəziyyəti təyin olunur. Ardıcıl olaraq müvafiq sahə vahidlərinin bazar dəyəri aşkar edilir. Torpaqlarda inşa olunmuş tikililərin hüquqi cəhətdən əsaslandırılması aparılır. Dəyərləndirmədə torpaq resurslarının ehtiyat keyfiyyəti də dəyərləndirilir. Torpaq resurslarının istifadəsi üzrə və onlar üzərində reallaşdırılan iqtisadi layihələrin maliyyə cəhətdən dəyərləndirilməsi aparılmalıdır. Dəyərləndirmə prosesində torpaq resurslarından maksimum səmərəli istifadə imkanları müəyyələndəşdirilib. Torpaq sahələri-nin dəyərləndirilməsi zamanı əldə olunan nəticələr torpaq sahələrində, tikililərdə alternativ istifadə mülküyünü və nəticələrin müqayisəsi nəzərdə tutulur. Dəyər-ləndirmə prosesində tikilinin hər bir variantı üzrə torpağın qalıq dəyəri hesablanır. Torpağın dəyərləndirməsindən alınan nəticəyəə uyğun olaraq torpaqdan daha səmərəli istifadə variantı onun ən yüksək qalıq dəyərinə uyğun mənfəəti təmin etməlidir.

Torpağların dəyərləndirilməsində tətbiq olunan metodlardan biri də satışların müqayisəsi üsuludur. Bu metod tətbiq olunan zaman zəruri informasiya məlumatlarının mövcudluğu zərurəti vardır. Dəyərləndirmə fəaliyyətində torpaq sahəsi üzrə zəruri olan iformasiyaların mövcudluğu satışların müqayisə üsulu

səmərə verir. Satışların müqayisə üsulu torpaqların dəyərləndirilməsində daha üstün sayılır. Bu metod torpaqların dəyərləndirilməsi üçün ümumi istifadə üsulu istifadə oluna bilər. Torpaq sahələri üzrə bazar informasiyaları əldə olunduqdan sonra torpaq sahələrinin müqayisə vahidləri seçilir. Dəyərləndirmə prosesində müqayisə olunan satış dəyərləri analiz olunur və müqayisə elementləri üzrə təsəvvür edilir. Torpaqların dəyərləndirilməsində müqayisə elementlərinə aşağıdakılar aid olunur.

- 1) Torpaq sahələrinə olan mülkiyyət hüququ
- 2) Torpaqların münbitliyinin artırılması üzrə maliyələşdirmə mənbələri
- 3) Ərazilərin torpaq resurslarının satışının bazar şərtləri
- 4) Torpaqların yerləşdiyi ərazinin ümumi xüsusiyyətləri
- 5) Torpaq resurslarının fiziki parametrləri
- 6) Torpaq resursunda tikiləcək yaşayış binasında mümkün olacaq kommunal xidmətlər
- 7) Torpaq resurslarının stışi üzrə zonalaşdırma şərtləri

Hər hansı torpaq resursunu dəyərləndirən zaman bir neçə müqayisə vahidindən istifadə olunur. Bu zaman hər bir müqayisə vahidinin dəyəri təşhix edilməlidir. Bundan sonra dəyərləndirilmədə də dəyər həddləri müəyyən olunur. Bunun nəticəsində bir neçə dəyər kəmiyyəti qazanılır. Torpaqların dəyərləndirilməsində tətbiq olunan dəyərləndirmə metodlarından biri də bölgə üsuludur. Bu üsulun qiymətləndirmə prosesində tətbiqi torpağın dəyəri və tikilinin dəyəri ilə normal nisbətə əsaslanır. Bu hər bir əmlak tipi üçün xarakterikdir. Torpaq resurslarının münbitliyinin yeni yaxşılaşdırmaları üçün bu metod etibarlı metoddur. Bu üsulun tətbiqi ilə torpaqdan daha səmərəli istifadə vəziyyətini müəyyən etmək olar. Qeyd etmək olar ki, torpaqlar üzərində mövcud olan tikililərin inşa olunma müddəti artdıqca torpağın dəyərinin obyektiv ümumi dəyəri nisbəti artır. Lakin bu üsulun tətbiqi torpaqların bazar dəyərini mümkün olan dəqiq kəmiyyətini vermir. Bu metod ancaq və ancaq boş torpaq sahələrini dəyərləndirilməsində tətbiq oluna bilər. Bir şərtlə ki, bu sahələrin satışı barəsində tam olmayan informasiyalar mövcuddur. Bu üsulun tətbiqilə əlaqədar bir misal nəzərdən keçirək. Tutaq ki, dəyərləndirilməsi

tələb olunan torpaq sahəsi kurort əhəmiyyətli bir zonada yerləşir. Qeyd edək ki, bu ərazidə uzun müddətdir ki, torpaq satışı haqqında əqdlər bağlanmamışdır. Lakin ərazidə olan evlərin yaxın müddətlərdə olan satış göstəricilərindən aydın olunur ki, torpaq sahəsi və onun üzərində olan tipik layihə üzrə inşa olunmuş evin dəyəri 20000 və 30000 manat civarındadır. Satış informasiyalarının və daşınmaz əmlak bazarının analizi göstərir ki qeyd olunan ərazinin yaxınlığında eyni bir ölçü parametrlərinə malik olan torpaq sahəsini 9000 manata almaq mümkündür. Eynilə tipik ev layihəsinin inşasına bir başa vəsaitlər 10.000 manat təşkil edəcək. Tikintini həyata keçirən sahibkarın mənfəəti, eyni zamanda dolaylı vəsaitləri 8000 manat təşkil edir. Bütün bunları cəmləşdirsək torpaq və onun üzərində olan mulk 27.000 manata başa gələcək. Qeyd olunan ümumi dəyərin 3/1 hissəsi isə torpağın payına düşür. Dəyərçi mütəxəssislərin apardıqları hesablamalarda məlum olur ki bu zonada torpaq sahəsinin dəyəri 6700 manatla 10.000 arasında tərəddüd edir. Torpaqların dəyərləndirməsində tətbiq olunan bölgə üsulunun bir sahəsi də ayırma üsuludur. Ayırma üsulu özlüyündə bölgü üsulunun növ müxtəliflərində hesab olunur. Torpaqların dəyəri dəyərləndirilmə prosesində müəyyən olunmalıdır. Bunun üçün onun yaxşılaşdırma dəyəri nəzərə alınmaqla daşınmaz əmlakın dəyərindən çıxılır. Bu metod əsasən şəhəratrafi torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsində məqbul hesab etmək olar. Bu üsulun tətbiqi şəhəratrafi qəsəbələrin torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsində istifadə oluna bilər. Çünki burada torpaqların yaxşılaşdırmaları ümumi dəyərdə olan payı az məbləğdədir. Və bu dəyəri asanlıqla dəyərləndirmək olur. Bu üsulun tətbiqi kifayət qədər informasiyaların olması halında yaxın ərazidə olan boş torpaq sahələrinin qiymətləndirməsində tətbiq etmək olar.

Sahələrə bölmə üsulu elə də torpaqların dəyərləndirilməsi həyata keçirilir. Sahələrə bölmə üsulu ilə dəyərləndirmə hər zaman müsbət nəticə vermir. Torpaqların dəyərləndirilməsində sahələrə bölmə üsulunun tətbiqi bu halda müsbət nəticə verə bilər ki, dəyərləndirilən sahəni bir neçə kiçik ölçülü sahəyə bölünməklə hər bir sahənin dəyərləndirilməsi ayrı ayrılıqda həyata keçirilə bilər. Bunu o məqsədlə aparırlar ki, torpaq bölündükdən sonra ordan daha yaxşı və daha səmərəli olur.

Torpaq öz sahibinə daha çox mənfəət gətirməklə onu stimullaşdırır. Torpaq bölündükdən sonra bölmə nəticəsində formalaşan yeni sahələrin daxili və xarici cəhətdən yaxşılaşdırmaları olur, bu da bu kiçik sahələrdən daha yaxşı və daha səmərəli istifadəyə əlverişli şərtləri təmin edir. Torpaqlar bölündükdən sonra yeni yaranmış sahələrə bölmə üsulunun tətbiqi ilə dəyərləndirmə 3 mərhələdən keçir.

1-ci sahənin fiziki və hüquqi imkanları müəyyənləşdirilir. Bu sahələr iqtisadi məqsədə uyğunluq əsaslandırılır. Torpaq sahələrinin ölçüsü müəyyən olunur. Aparılan ikinci mərhələdə isə dəyərləndirmənin məqsədi əsasən yeni yaranmış sahələrin satışından əldə olunacaq pul mənfəətləri və mənfəət müəyyən olunur. Bu mərhələdə həm də yeni yaranmış olan sahələrin icarəsindən də əldə ediləcək pul mənfəətləri və formalaşacaq mənfəət həcmi müəyyən edilir. Dəyərləndirmənin 3-cü mərhələsində isə iqtisadi nəticə satışdan və ya icarədən əldə edilməsi mümkün olan xalis mənfəət hesablanır. Bu mənfəət digər əldə olunacaq mənfəətlərlə müqayisə olunur. Mənfəətlər satışdan əldə olunan vəsaitdən məsrəflərin məbləği arasında olan fərkdir. Sahibkarın torpaq sahələrinin yaxşılaşdırmasına çəkdiyi vəsaitlər aşağıdakı kimi qruplaşdırılır.

- 1) ehtiyatların bölünməsi vəsaitləri
- 2) ehtiyatların təmizlənməsi vəsaitləri
- 3) resursların hamarlanması vəsaitləri
- 4) yolların, səkilərin çəkilməsi üzrə vəsaitləri
- 5) mühəndis şəbəkə qurğularının və drenajlar sisteminin qurulması ilə əlaqədar tələb olunan vəsaitlər
- 6) mühəndis texniki işçilərə ödənilən əmək ödənişlərindən tutulan gəlir vergisinin həcmi
- 7) mühəndis texniki işçilərin əmək haqqları vəsaitləri
- 8) marketing vəsaitləri
- 9) sair vəsaitlər

Ərazinin yaxşılaşdırması prosesi uzun müddət vaxt tələb etdiyindən satışdan mənfəətlər bərabər vaxtlarda olmur. Buna görə də torpaq resursunun real həqiqi dəyəri

satışdan daxilolmaların dövrülüyü və reallaşdırılan layihənin nəzərdə tutulan səmərə norması nəzərə alınmalıdır və xalis mənfəət axınının diskondlaşdırılması ilə müəyyən edilir. Boş torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi zamanı torpaq üçün qalıq texnikası üsulundan istifadə edilir. Bu o halda istifadə edilir ki, boş torpaq ehtiyatları satışı haqqında məlumatlar olmasın. Torpaq ehtiyatlarının dəyərini müəyyən etdikdə onun üzərində olan daşınmaz əmlakdan xalis əməliyyat mənfəətlərini torpaq və bina üzrə kapitalaşma əmsallarını öyrənmək zəruridir. Torpaq üzərində olan binanın dəyəri ondan daha səmərəli istifadəni lahiyələşdirən obyektin dəyəri kimi müəyyən edilir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi məqsədilə qalıq texnikası tətbiqi üçün ilk əvvəl torpaq resursundan daha yaxşı istifadəni təmin edən yaxşılaşdırmalar müəyyən olunur. Birinci mərhələdən fərqli olaraq ikinci mərhələdə bazarda olan formalaşmış icarə haqqı ilə bərabər ehtimal edilən əməliyyat vəsaitləri haqqında məlumatlara görə bütün daşınmaz əmlakın birnəşə xalis əməliyyat mənfəəti müəyyən olunur. 3-cü mərhələdə isə əməliyyat üzrə xalis mənfəətin binaya aid olunan hissəsi hesablanır. Bundan sonra isə əldə olunan mənfəətin torpağa aid olunan hissəsini kapitalaşdırılması ilə torpağın dəyəri müəyyən olunur. Belə bir misali nəzərdən keçirək: ən yaxşı səmərəli istifadəsi baxımından torpaq resursunda biznes mərkəzinin tikintisi nəzərdə tutulur. Bunun üçün torpaq sahəsinin dəyərinin müəyyən olunması zərurəti var. Bu biznes mərkəzinin tikintisinin dəyəri 500.000ə bərabərdir. Layihə üzrə praqnozlaşdırılan xalis əməliyyat mənfəətləri 120.000 manat məbləğində dəyərləndirilir. Nəzərdə tutulmuş sahə üzrə torpaq üçün kapitalaşma əmsalı 10%-ə bərabərdir. Torpaq üzərində inşa olunacaq binaya aid olunan xalis əməliyyat mənfəətinin hissəsi tikintinin dəyər kəmiyyəti ilə hesablanır. Bina üçün kapitalaşma əmsalı üzrə də dəyər müəyyən oluna bilər:

$$500.000 \times 0.1 = 50.000$$

Torpağa aid olunan xalis əməliyyat mənfəəti:

$$120.000 - 50.000 = 70.000$$

Torpağın dəyəri $70.000 : 0.08 = 875.000$ manat təşkil edəcəkdir.

Torpaq rentasının kapitalaşdırılması bir metod kimi torpaqların dəyərlən-

dirilməsində istifadə edilir. Bu metod həm torpaq həm bina həm də qurğuların icarəyə verilməsi halında tətbiq edildikdə daha çox səmərə verir. Kənd təsərrüfatı üçün ayrılmış sahələr icarəyə verildiyi zaman müqavilədə göstərilir ki, icarədar torpaq vergisini, əmlak vergisini ödəməyi öz üzərinə götürür və bu vəsaitlər icarədarın vəsaitlərinə daxil edilir. Bu zaman torpaq rentasının kapitalaşması üsulunun torpaqların dəyərləndirilməsinə tətbiqi müsbət nəticə verir. Əgər torpaqların icarə müqaviləsi yaxın vaxtlarda tərtib olunmuşdursa, və müqavilədə torpaq bazarında (yazı) mövcud vəziyyət tamamilə öz əksini tapmışdırsa, belə olan halda icarə haqqını torpaq mülkiyyətinin nominal dəyərinə birbaşa kapital-laşdırmaq olar. Yuxarıda qeyd olunan hər bir dəyərləndirmə üsulunu qeyd olunan hallarda tətbiqi müsbət nəticə verir. Əlverişli bir metod kimi dəyərləndirilə bilər. Bu metodların hər birini torpaq sahələrinin dəyərinin dəyərləndirilməsinə təqribi sonda eyni nəticəyə səbəb olur. Torpaq sahələrinin düzgün dəyərləndirilməsi sisteminin düzgün formalaşdırılması torpaq bazarını tənzimlənməsində dəyərləndirmə siyasətinin istiqamətlənməsində torpaqların dəyərləndirməsi metodların tənzimləşdirilməsində xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Əmlak növləri içərisində ən çox fərqlənən daşınmaz əmlak mövüdür. Daşınmaz əmlakında ən vacib növlərindən biri torpaq sahələridir. Torpaq sahələri özünəməxsusluğu ilə digər daşınmaz əmlak növlərindən əsaslı sürətdə fərqlənir. Torpaq elə bir təbii sərvətdir ki onun yaradılmasının başlanğıcı bilinmir.və onun tam formalaşmasının sonu isə heç bir insan əməyi tələb etmir. Bu baxımdan digər əmlak növlərindən fərqli olaraq torpağın dəyərini müəyyən edilməsi xüsusi metodika tələb edir. Belə ki, ölkədə qəbul olunmuş qanunvericilik aktları ilə dövlətsizləşdirilən və özəlləşdirilən dövlət mülkiyyətində olan müəssisə və təşkilatların yerləşdikləri torpaq sahələri dəyərləndirilən zaman fərqli və özünəməxsus metodika tələb edir. Bəzən torpaq sahəsi vətəndaşlara fərdi mənzil inşası məqsədilə ayrılır və satılır. Bu zaman torpağın normativ və yaxud bazar dəyərinin müəyyən olunması seçilmiş metodla aparılır. Hər hansı bir torpaq sahəsinə normativ dəyərlər müəyyən olunarkən ilk növbədə bu torpaqların xalqın milli sərvəti olması məsələsi nəzərdən qaçmamalıdır. Bütün əhalinin o cümlədən hər bir vətəndaşın torpaq sahələrindən

istifadə imkanları həyata keçirilməlidir. Ödəniləcək normativ dəyərlərlə torpağın dəyəri nəzərdə tutulan imkanların reallaşdırılmasına şərait yaradılmalıdır. Torpaq islahatı haqqında Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, Torpaq islahatı bazarı haqqında və digər qanunlarda torpağın normativ dəyərinin müəyyən edilməsilə bağlı müddəalar öz əksini tapmış və onların bazar məzənnəsinə uyğunluğunun gözlənilməsi təsbit edilmişdir. Azərbaycan Respublikasının Nazirlər kabinetinin 1999-cu il 27 aprel tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş “özləşdirilən dövlət müəssisəsi və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ dəyərləri haqqında əsasnamə” (həmin əsasnaməyə müxtəlif vaxtlarda əlavə dəyişikliklər əlavə olunmuşdur) və 1998-ci il 23 iyul tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ dəyərinin müəyyən edilməsi barədə əsasnamə”yə uyğun olaraq müvafiq zonalar üzrə müəyyən edilmiş əmsallardan istifadə edilməklə torpağın normativ dəyəri müəyyən edilmişdir. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsi zamanı Respublikamızda qəbul olunmuş mulki qanunvericiliyinin, vergi qanunvericiliyinin Muhasibat uçotu haqqında Respublika qanunvericiliyinin tələbinə istinad edilməlidir.

Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsi ilə bağlı fəaliyyətin hüquqi bazası özünü həm də mulki qanunvericilikdə, vergi qanunvericiliyində, muhasibat uçotu haqqında qanunvericilikdə və bank qanunvericiliyində tapmışdır. Bu dəyərləndirmə fəaliyyəti qeyd olunan qanunvericilik məqsədləri üçün istidan edilmişdir. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsi fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi bilavasitə hüquqi bazanın təkmilləşdirilməsi ilə əlaqədardır. Torpaqların dəyərləndirilməsi peşəkarlıq tələb edən bir fəaliyyət mövcuddur. Dəyərləndirmə fəaliyyətinin bu sahəsinin müstəqil qanunvericilik bazası formalaşdırılmalıdır. və daima təkmilləşdirilməlidir. Torpaq bazarında dəyərləndirmə fəaliyyəti intellektuallıq tələb etməklə bərabər, həm də dəyərləndiricidən xüsusi peşəkarlıq bacarıqlarını da istisna etmir. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilmə fəaliyyətində həm obyektlər həm də subyektlər müəyənmişdirilir. Bu fəaliyyətdə həm dəyərləndirici öz hüquq və vəzifələri əsasında üzərlərinə düşən öhdəlikləri yerinə yetirirlər. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsinin nəticələri digər sahələrdə olduğu kimi xüsusi hesabatlar da əks olunur. Bütün bu hesabatlara xüsusi

tələblər müəyənmişdir. Bəzən torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsinə xitam verilir. Dəyərləndirilməsinə ehtiyac olmayan və ya əmlak bazarının tələblərinə cavab verməzsə bu halda torpaq sahələrinin dəyərləndirmə fəaliyyətinə xitam verilə bilər. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsinin nəticələri həm mühasibat uçotu və həm də statistik uçot sənədlərində əks etdirilir. Bu qeyd olunmuş sənədlərdə düzəlişlər ancaq torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsinin nəticələri əsasında edilir. Torpaqların dəyərləndirilməsinin hesabat sənədləri ancaq məhkəmə yolu ilə ləğv oluna bilər. Bu zaman torpaqların dəyərləndirilməsi ilə bağlı sifarişlərin əsaslandırılmış dəyərləndirilməsi prosesinin aparılması ancaq qanunvericilik baxımından əsaslandırılmalıdır. Torpaqların dəyərləndirilməsi zamanı dəyərləndirilmə fəaliyyəti haqqında qanunun tələblərinin pozulmasına yol vermək olmaz. Torpaqların dəyərləndirilməsinin son hesabatlarının hazırlanması uyğun hesabat formalarına əsasən yazılmalıdır.

Torpaqların bazar dəyərinin dəqiq dəyərləndirilməsi ölkəmizdə daha da sürətli inkişafına xidmət etməlidir. Bu həm də sifarişçilərin torpaqların dəyərləndirilməsi ilə bağlı xidmətçi mütəxəssislərə etimadının artmasına səbəb olar. Həm də dəyərləndirmə fəaliyyətinə inamının yüksəlməsinə xidmət etmiş olar. Digər sahələrdə olduğu kimi torpaq bazarında da dəyərləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsinə ehtiyac vardır. Bu tənzimlənmə əsasən hüquqi yollarla aparılır. Nəticə etibarilə qeyd etmək olar ki, əmlakın dəyərləndirilməsi o cümlədən də torpaqların dəyərləndirilməsi iqtisadiyyatının sahələri üzrə qanunvericilik aktlarında tənzimlənir.

İqtisadiyyatın müvafiq qanunvericilik aktlarının torpaqların dəyərləndirilmə fəaliyyətini birbaşa aidiyyətinə görə iki istiqamətə bölmək olar:

1) Fərqli iqtisadi fəaliyyət sahələri üzrə torpaqların istifadə məqsədləri üçün torpaqların dəyərləndirmə fəaliyyətini olan tələbin ödənilməsinə istiqamətlənmiş hüquqi sənədlər. Bu aktlara aid olunur. “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında”, Mühasibat uçotu haqqında, Sığorta haqqında, Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, Dövlət Satınalmaları və s. haqqında qanunvericilik aktlarını misal göstərmək olar.

2) Birbaşa torpaqların dəyərləndirilməsi ilə bağlı olan normativ hüquqi sənədlər. Buraya daxildir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 sayılı fərmanı əsasında təsdiq olunmuşdur) Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ dəyəri haqqında əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir)

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi 25 iyun 1999-cu il tarixli 695 N-li qanunla təsdiq edilmişdir. Bunun ardınca ölkəmizdə mövcud müxtəlif təyinatlı torpaqların normativ dəyərinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 N-li qərarı ilə təsdiq edilmişdir

3 avqust 1998-ci ildə qəbul edilmiş “Girov haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu da torpaqların dəyərləndirilməsi fəaliyyətinə ciddi yanaşılması tələblərini əhatə edir. Bu fəaliyyətlə məşğul olan dəyərləndiricilər xüsusi peşəkarlıq fəaliyyəti nümayiş etdirməlidirlər. Torpaqların dəyərləndirilməsi prosesində həm dəyərləndiricinin, həm də sifarişçinin hüquq və vəzifələri müəyyənləşdirməklə onların tələblərinə riayət olunmalıdır. Torpaq sahələrinin dəyərləndirilməsi fəaliyyətinin yekunlarına dair tərtib olunan hesabatlarda bütün fəaliyyət və onun nəticələri əks olunmalıdır.

Torpaqların dəyərləndirilməsi bazar iqtisadiyyatının tələblərindən irəli gələn iqtisadi bir fəaliyyətdir. Torpaq bazarının formalaşması, mütəşəkkilləşməsinin əsas və başlıca ünsürü olan dəyərləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi ölkəmizdə bazar iqtisadiyyatının inkişafını şərtləndirir.

2.2. Azərbaycanda torpaq resurslarının dəyərləndirilməsi metodlarının tətbiqi mərhələləri

Torppaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin nəticəsi ümumiyyətlə dəyərləndirmə prosesində qəbul edilən dəyərləndirmə üsulundan asılı olur. Azərbaycanda da torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin dəyərləndirilməsi məqsədilə aşağıdakı dəyərləndirmə metodlarından istifadə edilir:

- ən yaxşı və daha səmərəli;
- satışların müqayisəsi;
- bölüşdürmə ;
- ayırma ;
- sahələrə bölmə;
- torpaq üçün qalıq texnikası;
- toprağın rentasının kapitalaşdırılması.

Məsrəf yanaşması ilə torpaq ehtiyatı dəyərləndirilən zaman üzərində daşınmaz əmlaklı olan torpaq ehtiyatının dəyəri müəyyən olunarkən ona tikililərdən azad ən yaxşı və daha səmərəli istifadəni nəzərdə tutan bir obyekt kimi baxmaq olar. Ən yaxşı və daha səmərəli istifadə prinsipi mümkün alternativ variantlar arasında seçilmiş olan elə bir istifadə istiqamətini nəzərdə tutur ki, bu ,həm fiziki cəhətdən mümkün,həm kifayət dərəcədə əsaslandırılmış,həm də maliyyə nöqtəyi-nəzərindən reallaşdırılan. Beləliklə də, torpaq ehtiyatının daha yüksək dəyərinin formalaşmasına səbəb olsun.

Ölkəmizdə konkret torpaq ehtiyatının dəyərləndirilməsi prosesində ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantının seçilməsi bir sıra amillərin qarşılıqlı təsiri ilə müəyyən edilir:

- torpaq ehtiyatının yerləşmə vəziyyətinin potensialı ilə. Bu zaman dəyərləndirilməsi aparılan torpaq ehtiyatının yerləşdiyi rayonda torpaqdan istifadə tipinin hər hansı üstün nisbəti və əlverişlilik səviyyəsi nəzərə alınır. Qeyd etmək lazımdır ki, bu amil torpaq ehtiyatının real bazar dəyərinin müəyyən olunmasında əsas amildir;
- mövcud torpaq ehtiyatına bazarda formalaşan tələbin həcmi ilə. Dəyərləndirilməsi nəzərdə tutulan torpaq ehtiyatının planlaşdırılan istifadə

- variantı mövcud bazarda tələb və təklif həcmnin nisbətini uçota almaqla nə dərəcədə mümkündür;
- torpaq ehtiyatı üzərində tikililərin hüquqi cəhətdən əsaslandırılması ilə. Torpaq ehtiyatı üzərində tikintisi təklif edilən investisiya layihəsinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar olan dövlət və xüsusi hüquqi məhdudiyyətlər; verilmiş ərazidə vergi ;rüsurlar;
 - torpaq sahəsinin ehtiyat keyfiyyəti ilə (torpaq sahəsinin investisiya tutumluluğu və investisiya qoyuluşlarının səmərəlilik səviyyəsi ilə);
 - torpaq ehtiyatından səmərəli istifadəyə yönəlmiş olan investisiya layihəsinin texnoloji cəhətdən əsaslandırılması ilə;
 - mövcud torpaq ehtiyatından məqsədyönlü istifadəni nəzərdə tutan investisiya layihəsinin maliyyə cəhətdən əsaslandırılması ilə;

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində ən yaxşı və daha səmərəli istifadənin analizi torpaq sahələri tikililərinin alternativ mənimsəmə variantlarının müqayisə edilməsini nəzərdə tutur. Tikilinin hər bir variantı üçün torpaq ehtiyatının qalıq dəyəri müəyyən edilir. Bu məqsədlə lazımi hesablamalar aparılır. Torpaq ehtiyatının ən yüksək qalıq dəyəri onun daha səmərəli istifadə olunma variantına uyğun mənfəətdir.

Torpaq ehtiyatının dəyərləndirilməsi üçün zəruri olan informasiyaların mövcudluğu şəraitində torpaq sahələrinin satışlarının müqayisəsi üsulu daha üstün və ümumi istifadə üsulu sayılır. Aşağıdakı qeyd olunan bazar informasiyası yığıldıqdan sonra və müqayisə vahidləri seçildikdən sonra müqayisə edilən satış dəyərləri müqayisə elementləri üzrə təshih edilir.

- mülkiyyət hüququ;
- maliyələşdirmə qaydaları;
- satış şərtləri;
- bazar şərtləri, o cümlədən də satış vaxtı;
- yerləşmiş olduğu ərazi;
- torpaq ehtiyatının fiziki xarakteristikası;

- mümkün olan komunal xidmətlər;
- torpağ sahələrinin zonalaşdırma şərtləri;
- torpaqdan ən yaxşı və daha səmərəli istifadə imkanları.

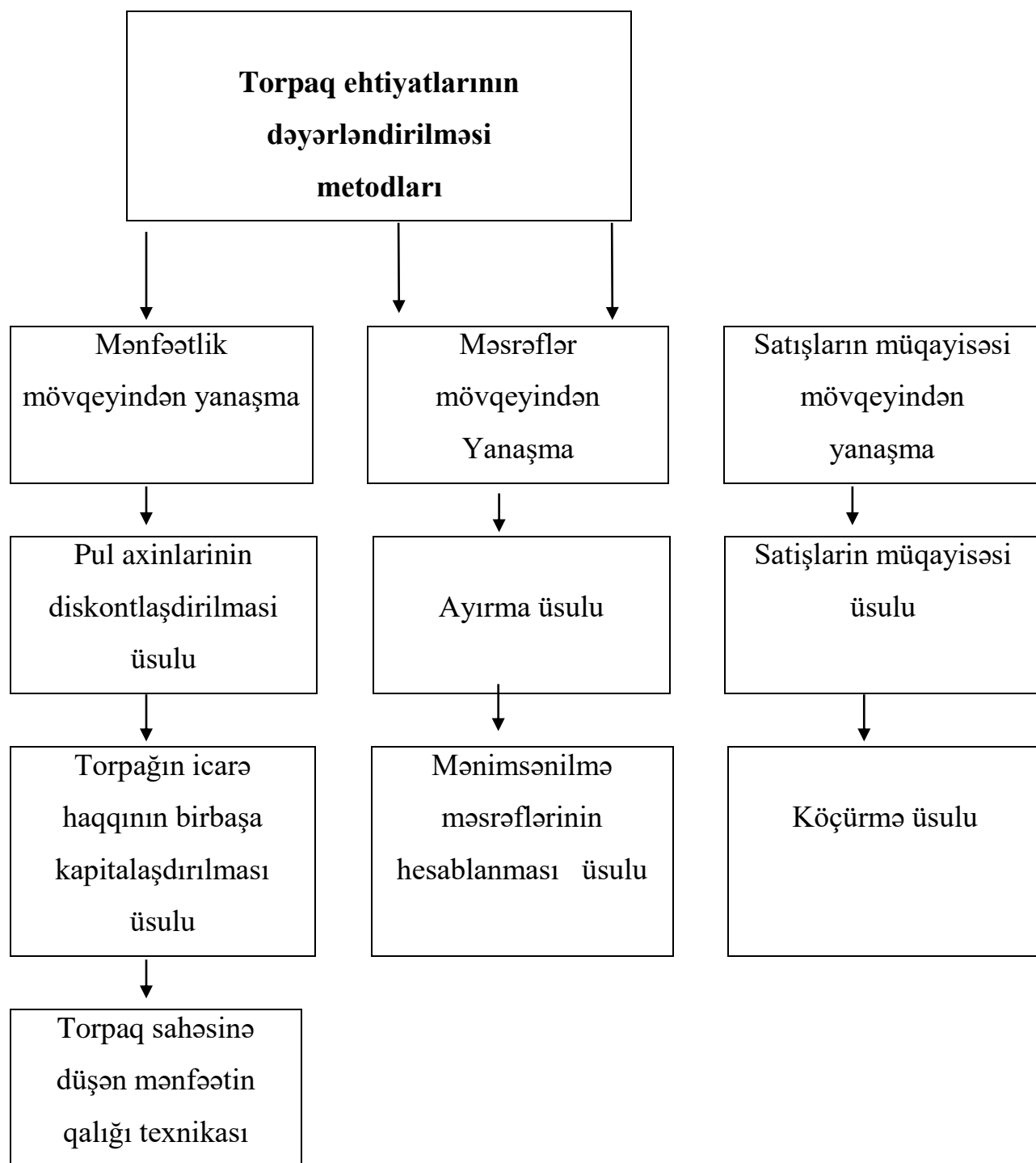
Torpaq ehtiyatlarını dəyərləndirərkən bir neçə müqayisə vahidlərindən istifadə edilir. Bu vaxt onların hər birinin dəyəri təshih edilməlidir. Sonradan isə dəyər hədudları müəyyən olunan bir neçə dəyər kəmiyyəti əldə edilməlidir.

Respublikamızda torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində geniş tətbiq edilən bölgü üsulu ona əsaslanır ki, daşınmaz əmlakın hər bir tipi üçün torpağın dəyəri ilə tikilinin dəyəri arasında normal nisbət mövcuddur və bu dəyərləndirmədə nəzərə alınmalıdır. Qeyd olunan bu nisbət ən çox daha yeni yaxşılaşdırmalar üçün etibarlı sayılır. Bunlar da torpaq ehtiyatlarının ən yaxşı və daha səmərəli istifadəsini göstərir. Həyata keçirilmiş tikililərin inşaa tarixi artdıqca torpaq ehtiyatunun dəyərinin obyektin ümumi dəyərinə nisbəti də artmış olur. Lakin bu bölgü üsulu torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin dəqiq kəmiyyətini müəyyən etməyə imkan vermir. Ölkəmizdə torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi prosesində bölgü üsulunun tətbiqi boş torpaq sahələrinin satışı haqqında tam olmayan informasiya şəraitində dəyərləndirmə hallarında səmərəli hesab oluna bilər.

Dəyərləndirmə üzrə qəbul edilmiş olan praktiki dəyərləndirmə fəaliyyətinə əsasən dəyərləndirilən torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri üç metodoloji yanaşmanın tətbiqi ilə müəyyən edilir. Bu yanaşmalar mənfəətlik, vəsaitlər və müqayisə yanaşmalarıdır ki, bu mövqelərdən dəyərləndirmə aparılır. Torpaq ehtiyatunun real bazar dəyəri müəyənmişdir. Bu dəyərləndirmə üzrə yanaşmaların hər birinin tətbiqi çərçivəsində torpaq ehtiyatından istifadənin istənilən tipinə tətbiq edilə bilən metodlar işlənmişdir və tam olaraq hazırlanmışdır. Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsində hər hansı bir üsulun seçilməsi həmin torpaq sahəsinin dəyərləndirilməsinin məqsədlərindən, dəyərləndirilən torpaq sahəsinin və onun üzərində olan obyektin tipindən, onun təyinatından, informasiyaların mövcudluğundan və informasiyalarla təminat səviyyəsindən, sair şərtlərdən asılıdır.

Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri dəyərləndirilən zaman dəyərləndirməyə

əsasən üç mövqedən yanaşılmaqla və bu yanaşmaya əsaslanan aşağıdakı metodlarla bazar dəyərləri müəyənmişdirilir .



Sxem 2.1. Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin müəttən olunması metodları.

Komersiya məqsədləri üçün istifadə edilən torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri onun mənfəətlik mövqeyindən yanaşmaya əsaslanmaqla istinad edən metodlarla

dəyərləndirilir. Bu metodlar torpaq ehtiyatunun potensial alıcısının torpaq sahəsindən əldə etmək niyyətində olduğu pul mənfəətlərinin müəyyənəşdirilməsinə əsaslanır.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması üsulu torpaq ehtiyatuna sahiblik dövründə renta ödənişləri və ya digər formada, həmçinin torpaq ehtiyatı yenidən satıldığı zaman əldə olunması gözlənilən pul mənfəətləri axınlarının dəyərləndirmə dövründəki dəyərinin müəyyən olunmasına əsaslanır. Bu üsulun tətbiqi faydalı qazıntıları olan torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi üçün daha əlverişlidir.

Yuxarıda qeyd edilən dəyərləndirmə üzrə metoddan torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməssində istifadə edən dəyərləndirici birinci növbədə pul mənfəətləri axınlarının proqnozlaşdırılan vaxtını və diskontlaşdırma stavkalarını müəyyən etməlidir. Pul mənfəətləri axınlarının proqnozlaşdırılan vaxtı aşkar edilmişdir. Mənimsənilməsi nəzərdə tutulan faydalı qazıntı yataqlarının həcmindən və onların çıxarılması üçün istifadə edilən avadanlığın istehsal gücündən asılı olaraq torpaq ehtiyatunun dəyəri müəyyənəşdirilir.

Torpaq ehtiyatları üzrə mənfəət axınlarının diskontlaşdırma faizi hesablanan zaman aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:

- torpaq ehtiyatında olan faydalı qazıntı yataqlarının istismarının mənfəətliyi səviyyəsi;
- torpaq ehtiyatunun təkindən çıxarılan faydalı qazıntıların həcmi barədə məlumatların dəqiqliyi;
- torpaq ehtiyatında faydalı qazıntı yatağının işlənilməsinin risk dərəcəsi.

Uzunmüddətə istifadə üçün icarədə olan torpaq ehtiyatları dəyərləndirilərkən torpağa görə icarə haqqının birbaşa kapitalaşdırma üsulundan istifadə edilməsi daha əlverişlidir. Bu metod torpaq ehtiyatunun icarə haqqının icra orqanları tərəfindən təsdiq edilmiş olan minimum məvələgi, həmçinin icarəçinin məşğul olduğu sahibkarlıq fəaliyyəti növünü və torpaq ehtiyatunun ərazidə yerləşməsinin komersiya nöqtəyi-cəhətdən dəyərliliyini nəzərdə tutan əmsallardan istifadə olunmasına istinad edir.

Torpaq sahələrinin komersiya obyektləri ilə yüklənməsi zamanı ehtiyatların

dəyərləndirilməsi məqsədi üçün torpaq ehtiyatuna düşən mənfəətin qalığı texnikasından istifadə edilir. Torpaq ehtiyatunun qalığı məhsuldarlığı prinsipinə əsasən nəzərdə tutulur ki, pul mənfəətləri axınlarının formalaşmasında kapitalın, işçi qüvvəsinin və idarəetmənin bilavasitə iştirakı ilə yaradılmış olan bina və qurğuların rolu daha çoxdur. Bu ümumi qazancdan istehsal amillərinin dəyərinin ödənilməsi ilə əlaqədar olan vəsaitlər çıxıldıqdan sonra mənfəətin qalan hissəsi torpaq ehtiyatuna aid olunur. Torpaq ehtiyatunun dəyərinin qalığı üsulu ilə hesablanması mexanizmi geniş tətbiq sferasına malikdir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinə məsrəf mövqeyindən yanaşma baacarıqlı investorun torpaq ehtiyatına görə təyinatı və səmərəliliyi bərabər olan digər torpaq ehtiyatunun bazar dəyərindən yüksək dəyərlə razılaşmayacağı barədə ümumi bir müddəaya əsaslanır. Torpaq ehtiyatlarının vəsaitlər mövqeyindən yanaşma əsasında dəyərləndirilməsi metodlarına aid edilir:

- torpaq ehtiyatlarının ayırma üsulu əsasında dəyərləndirilməsi;
- torpaq ehtiyatlarının mənimsənilməsinə yönəldilən vəsaitlərin müəyənmişdirilməsi üsulu.

Ayırma üsulu torpaq ehtiyatunun real bazar dəyərinin və onun üzərində olan daşınmaz əmlakın bazar dəyəri ilə mövcud tikililərin köhnəlmə məbləği nəzərə alınmaqla bərpa dəyəri arasındakı fərq əsasında hesablanmasıdır. Bu metoddan vahid daşınmaz əmlak kompleksinin tərkibində tikililəri olan torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi prosesində istifadə edilir. Bu qeyd olunan metoddan istifadənin əsas şərti torpaq ehtiyatı və onun üzərində inşa edilmiş olan tikililərdən mövcud istifadənin ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantına uyğun olmasıdır. Çünki əks halda, əldə olunan nəticələr təhrif edilə bilər. Qeyd olunan metodla torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üzrə hesablamalar bir neçə mərhələdə aparılır.

İlkin mərhələdə daşınmaz əmlak bazarı barəsində, müqayisəli satışların analizi əsasında dəyərləndirilməsi aparılan və üzərində tikililər olan torpaq ehtiyatlarının daşınmaz əmlak obyektini kimi bazar dəyəri haqqında iqtisadi informasiyalar toplanır. Bu informasiyalar analiz edilir və öyrənilir.

İkinci mərhələdə torpaq ehtiyatunda yerləşmiş olan tikililərə oxşar olan və anoloq hesab edilə bilən daşınmaz əmlak obyektlərinin bərpa dəyəri hesablanır. Bu bərpa dəyərinin hesablanması zamanı əvəzlənmə , yaxud daşınmaz əmlakın təkrar istehsal dəyərindən istifadə oluna bilər. Qeyd olunan bu dəyərlər arasındakı fərqlər, onların quruluşu əvvəlki hissələrdə nəzərdən keçirilmişdir.

Üçüncü mərhələdə dəyərləndirilməsi aparılan torpaq ehtiyatında yerləşən həm bina, həm də qurğuların fiziki, funksional və xarici köhnəlməsi müəyənəşdirilir. Əsas vəsaitlərin köhnəlmə növlərinin mahiyyəti və fərqləri əvvəlki fəsillərdə izah edilmişdir.

Dördüncü mərhələdə əsas vəsaitlərin ,o cümlədən də bina və qurğuların bərpa dəyərindən yuxarıda qeyd olunan köhnəlmə növlərinin ümumi kəmiyyəti çıxılır,sonradan isə onların dəyərləndirmə tarixinə qalıq dəyəri müəyyən olunur.

Beşinci mərhələdə daşınmaz əmlak obyektinin, o cümlədən də torpaq və tikililərdən ibarət olan daşınmaz əmlak nüvlərinin bazar dəyərindən bina və qurğuların dəyərləndirilmə tarixinə olan qalıq dəyəri çıxılır.Bununlada dəyərin birbaşa torpağa aid olan hissəsi müəyyən olunur.

Mənimsənilmə vəsaitlərinin müəyənəşdirilməsi üsulundan üzərində tikililər olmayan torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi zamanı istifadə edilir. Bu metod tətbiqi mexanizmi dəyərləndirilən torpaq ehtiyatunun ayrı-ayrı torpaq sahələrinə bölünərək satılması ehtimalına əsaslanır. Bu torpaq ehtiyatlarının satışından əldə ediləcək mənfəətlərdən onların mənimsənilməsinə çəkilən vəsaitlər və sahibkarın mənfəəti çıxıldıqdan sonra qalan kəmiyyətlər toplanır.Beləliklə, torpaq ehtiyatunun bazar dəyəri müəyyən olunur. Torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin bu metodla hesablanması da bir neçə mərhələlər əsasında aparılır.

Dəyərləndirmənin birinci mərhələsində torpaq ehtiyatlarının ölçüləri dəqiqləşdirilir.Sonradan bu torpaq ehtiyatlarının abadlaşdırılmasının hüquqi və fiziki mümkünlüyü müəyyən olunur.Bu torpaq sahələrinin istifadəsinin iqtisadi baxımdan məqsədə uyğunluğu və səmərəliliyi müəyənəşdirilir.

İkinci mərhələdə dəyərləndirmə prosesi nisbətən təkmilləşdirilir.Dəyərləndirmə

dövründə və yaxın dövrlərdə anoloji qaydada mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatları barədəsində informasiyaların analizi aparılır. Bu zaman həm də satışların müqayisəsi üsulunun tətbiqi əsasında mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatlarının satış dəyərləri müəyənəşdirilir.

Üçüncü mərhələdə isə torpaq ehtiyatlarının mənimsənilməsinə sərf olunan vəsaitlərin məbləği dəqiqləşdirilir. Bu vəsaitlər aşağıdakı kimi təsnifləşdirilir:

- torpaq ehtiyatları massivinin sənədləşdirilməsi və sənədlər əsasında rəsmiləşdirilməsinə çəkilən vəsaitlər;
- çirklənmiş torpaq ehtiyatlarının təmizlənməsi, sahələrin sərhədlərinin işarə edilməsi və bununla bağlı hazırlıq işlərinə çəkilən vəsaitlər;
- yolların çəkilməsi, səkilərin abadlaşdırılması, drenaj xətlərinin, mühəndis və komunal qurğuların inşasına çəkilən vəsaitlər;
- vergilərin, sığorta haqlarının ödənilməsi ilə bağlı olan vəsaitlər;
- podratçı şəxsin mənfəəti və bununla bağlı əlavə vəsaitlər;
- satış və reklamlarla bağlı vəsaitlər.

Dəyərləndirmənin dördüncü mərhələsində torpaq ehtiyatlarının gələcəkdə satışından ehtimal edilən mənfəətlərindən torpaq sahələrinin mənimsənilməsi vəsaitləri və sahibkarlıq subyektinin mənfəəti çıxılmaqla, mənimsənilməmiş olan torpaq ehtiyatunun dəyəri dəyərləndirilir.

Dəyərləndirmənin beşinci mərhələsində torpaq ehtiyatlarının mənimsənilməsi və satılması məqsədilə zəruri olan vaxt müəyyən edilir. Ona müvafiq olan diskontlaşdırma faizi seçilir. Sonra torpaq ehtiyatlarının satışından mənimsənilmə vəsaitləri və sahibkarlıq subyektinin mənfəəti çıxılır. Qalıq mənfəətin məbləği diskontlaşdırılır. Mənimsənilməmiş olan torpaq ehtiyatunun cari dəyəri müəyyən edilir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin satışların müqayisəsi mövqeyindən yanaşma əsasında aparılması zamanı anoloji torpaq sahələrinin satışları haqqında informasiyaların sistemləşdirilməsi və müqayisə olunaraq analiz olunmasına əsaslanır. Bu mövqedən yanaşma ilə torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri iki metodla

müəyyən olunur:

- satışların müqayisəsi;
- köçürmə üsulu.

Torpaq ehtiyatlarının satışların müqayisəsi üsulu ilə dəyərləndirilməsinin aparılması əvəzlənmə prinsipinə əsaslanır. Bu metod yüklənməmiş olan kimi baxıla bilən torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi məqsədilə daha münasibdir. Qeyd olunan metoddan istifadə edilməklə aparılan dəyərləndirmə aşağıdakı sıralanma ilə yerinə yetirilir:

1. Bazarın uyğun seqmentində dəyərləndirilən torpaq ehtiyatunun anoloqu vardır, yaxın müddətlərdə satılmış olan torpaq ehtiyatları seçilə bilər. Bunun məqsədlə dəyərləndirici mütəxəssis ilk növbədə dəyərləndirilən torpaq ehtiyatunun bazarın hansı seqmentinə aid olmasını aşağıda qeyd olunan meyarlara görə aydınlaşdırır:

- torpaq ehtiyatlarının təyinatı;
- torpaq ehtiyatlarının zonalaşdırma şərtləri ,həmçinin torpaq ehtiyatından istifadə edilmənin qanunla yol verilə bilən üsulları;
- torpaq ehtiyatunun sahənin hansı ərazisində yerləşməsi;
- torpaq ehtiyatunun malik olduğu mövcud istehlak xassələri;
- torpaq sahəsinə verilmiş hər hansı mülkiyyət hüquqlarının növü və müddəti.

2. Bu meyarlara görə müqayisə aparılır. Bunun üçün torpaq ehtiyatlarını seçkidən sonra dəyərləndirici torpaq sahələrinin satış şərtləri və şəraiti barədə informasiyaları yığır və əldə edilmiş məlumatları analiz edir. Aparılmış analizin nəticəsində torpaq ehtiyatunun heç bir məcburiyyət olmadan sərbəst olaraq müvafiq bazar şərtləri ilə satışı, alıcı ilə satıcı arasındakı mövcud bütün münasibətlər , alıcının torpaq sahəsini almaqda yaranan məqsədləri və satış vaxtı satıcının maliyyə vəziyyəti, torpaq ehtiyatı üzərində olan obyektin satışa çıxarılması ilə satışı arasındakı vaxt dövrü və dəyərə təsir göstərən sair amillər araşdırılaraq müəyyən olunur.

3. Üçüncü sıralanmada dəyərləndirilməsi aparılan torpaq ehtiyatunun və analogi

kimi götürülmüş olan torpaq ehtiyatunun göstəriciləri müqayisə edilir və aşkar olunan fərqlər üzrə uyğun dəyərləndirmələr aparılır. Bu dəyərləndirmələrin aparılması məqsədilə müqayisə elementlərindən və müqayisə vahidlərindən istifadə edilir.

Müqayisə elementləri prinsipcə torpaq ehtiyatlarının və onların satış şərtlərinin bazar dəyərində təsir göstərə biləcək xüsusiyyətləridir. Mövcud ehtiyatların müqayisəsi üçün adətən aşağıda qeyd edilən müqayisə elementlərindən istifadə olunur:

- mülkiyyət hüquqları (xüsusi mülkiyyət, müvəqqəti istifadə üzrə icarə);
- maliyələşmə şərtləri (şəxsi və ya cəlb edilmiş pul vəsaitləri hesabına);
- hesablaşma şərtləri (nağd, nağdsız, veksellərlə, çeklərlə hesablaşma);
- satış şərtləri (tərəflər arasında olan xüsusi münasibətlər, satıcının maliyyə imkanları);

- satış müddəti və vaxtı. Bu amilin nəzərə alınması müqayisənin aparılması üçün seçilmiş olan obyekt satıldıqdan sonra bazar mühitində baş vermiş dəyişiklikləri aydınlaşdırmaqdan ötrə vacibdir. Belə ki, torpaq ehtiyatunun satış dəyərində mövsüm, müxtəlif ərazilərin alıcılar arasında populyar olması və digər amillər təsir göstərə bilər.

- torpaq ehtiyatından istifadə edilməsi və tikintinin aparılmasında yarana biləcək hüquqi və şəhərsalma memarlıq məhdudiyyətləri, ərazinin sosial və iqtisadi göstəriciləri;

- ərazinin fiziki xüsusiyyəti (relyefi, ölçüləri, forması);
- komunal şəbəkəsinin və mühəndis qurğularının mövcudluğu. Bunlara qoşulma şərtləri.

Analoji kimi seçilmiş olan torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərində aparılan araşdırmalar ilk beş müqayisə elementi üzrə qeyd olunan ardıcılıqla yerinə yetirilməlidir. Çünki, hər bir sonrakı dəyərləndirmə əvvəlkinin nəticələrinə əsaslanır.

Bütün müqayisə elementləri üzrə miqdar (məlumat cütlüklərinin analizi, statistik analiz, qrafik analiz, vəsaitlərin analizi, ikinci dərəcəli məlumatların analizi) və keyfiyyət metodları (nisbətlərin müqayisəli analizi və fərdi sorğular) əsasında

yerinə yetirilir.

Mənfəət gətirən torpaq sahələri və üzərindəki tikililər yalnız ölçülərinə görə fərqləndiyi (digər parametrlər isə uyğun olduqda) və potensial investorlar (alıcılar) üçün ilkin məlumatın lazım olduğu hallarda müqayisə vahidlərindən istifadə olunur.

Torpaq ehtiyatları dəyərləndirilən zaman əsasən aşağıda qeyd olunan müqayisə vahidləri tətbiq edilir:

- 1 hektarın dəyəri (kənd və meşə təsərrüfatı torpaq ehtiyatları üçün, sənaye müəssisələrinin yerləşdirildiyi torpaqlar ehtiyatları üçün və sair);

- 1 kvadrat metrin dəyəri (şəhərin mərkəzi ərazisində yerləşən komersiya obyektlərinin inşası üçün istifadə edilən torpaq ehtiyatları və sair);

- 1 frontal metrin dəyəri (ticarət, məişət xidməti müəssisələrinin inşası üçün istifadə edilən torpaq ehtiyatları);

- 1 lotun dəyəri (yaşayış binalarının, bağ evlərinin inşası üçün nəzərdə tutulmuş olan, forması və ölçüləri standart olan torpaq ehtiyatları);

- sıxlıq vahidinin dəyəri – torpaq ehtiyatlarının zonalaşdırılması sənədlərində əsasən müxtəlif sahələrdə tikililərin yerləşdirilməsinin sıxlığı məhdudlaşdırılır və bu, torpaq ehtiyatunun dəyərində təsir göstərir.

4. Dördüncü sıralanmada anoloji torpaq ehtiyatlarının dəyərlərinin analizi əsasında dəyərləndirilən torpaq sahəsinin dəyəri müəyyən olunur. Bu məqsədlə seçilmiş anoloji torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin orta kəmiyyəti tapılmalıdır.

Dəyərləndirilən torpaq ehtiyatunun yerləşmiş olduğu ərazidə bu nisbətlərin müəyənəşdirilməsindən sonra torpaq ehtiyatunun dəyəri asanlıqla dəyərləndirilə bilər. Bu ərazidə torpaq ehtiyatunun satışları haqqında kifayət qədər informasiya məlumat mənbələri olmadıqda isə, şəraiti oxşar olan digər ərazinin məlumatlarından istifadə edilə bilər.

FƏSİL III.TORPAQ RESURSLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ İSTİQAMƏTLƏRİ

3.1. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi problemlərinin aradan qaldırılması və beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması

Ölkəmizdə torpaq ehtiyatlarının normativ dəyər səviyyəsinin müəyyən olunması torpaq kadastrı üzrə informasiyalar əsasında hesablanır.Bu zaman Respublikanın hər bir rayonu üzrə müəyyən olunmuş differensial rentaya görə hesablama aparılır. Qüvvədə olan Əsasnaməyə görə, torpaq ehtiyatları alınıb-satıldıqda,yaxud da girov qoyulduqda, vərəsəlik əsasında irsən verildikdə,ümumiyyətlə torpaq ehtiyatı barəsində sair əqdlər bağlandıqda torpaq sahəsinin bazar dəyəri tələb və təklifdən asılı olaraq ,ancaq torpağın normativ dəyərindən az olmamaq şərti ilə müəyyən olunur.

Respublikamızda 1996-cı ildə Nazirlər Kabinetinin 145 sayılı qərarı qəbul edilmişdir ki,bu qərarla ölkə ərazisində olan torpaqların normativ dəyərləri təsdiq olunmuşdur.Lakin bir qədər sonra respublika ərazisində yenidən daha mükəmməl kadastr dəyər rayonları və yarımrayonları üzrə torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi aparıldı.Bu zaman torpaq ehtiyatlarının həm keyfiyyət ,həm də kənd təsərrüfatı bitkilərinin məhsuldarlıq göstəriciləri diqqətdə saxlanılmaqla bütün təbii təsərrüfat sahələri üzrə torpaq ehtiyatlarının yenilənmiş normativ dəyərləri müəyyən edilmişdir. Nazirlər Kabinetinin bu qərarına görə torpaq ehtiyatlarının dəyəri kadastrı informasiyaları, həmçinin torpaqların keyfiyyət və iqtisadi dəyərləndirmə göstəricilərinə uyğun olaraq 19 kadastr dəyər rayonu və 3 yarımrayonu müəyyən olunmuşdur. Bu ərazilərdə dəyərlər keyfiyyət qrupları üzrə differensial mənfəətə görə müvafiq təshih əmsalları tətbiq olunmadan müəyənmişdir.

Torpaq ehtiyatları alınıb-satılan zaman, girov qoyulan zaman, irsən verildiyi vaxt, onun haqqında sair əqdlər bağlandıqda torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri baza dəyəri əsasında, ancaq torpaq ehtiyatunun normativ dəyər səviyyəsindən az

olmamaq şərtilə müəyyən olunur.

Dövlət mülkiyyətində olan müəssisə və obyektlərinin, həmçinin özəlləşdirilmiş olan dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşmiş olduğu torpaq ehtiyatlarının normativ dəyəri haqqında arayışların verilməsi və bu torpaq sahələrinin qeydiyyatı İqtisadiyyat Nazirliyi tərəfindən aparılır.

Torpaq ehtiyatlarının normativ dəyəri müəyyən olunan zaman dəyərlərin düzgün müəyyən olunması və əsaslandırılması əsasən torpaq kadastrının tətbiqi dərəcəsindən, aparılan dəyərləndirmənin dəqiqlik səviyyəsindən asılıdır.

Respublikada qüvvədə olan qanunvericiliyə görə dövlət torpaq kadastrının iqtisadi mahiyyəti torpaq ehtiyatları üzərində istifadəçiliyin dövlət qeydiyyatı, torpaq ehtiyatlarının həm kəmiyyətə, həm keyfiyyətə uçuotu, bonitirovkası ,həm də iqtisadi dəyərləndirilməsi üzrə informasiyaların məcmusu kimi izah edilir.

Torpaq ehtiyatlarının kadastrının tətbiqi sahələrdən istifadəni daha da yaxşılaşdırmağa hədəflənmişdir. Torpaq kadastrının tərkibi kimi ehtiyatların bonitirovkası rayonların və təsərrüfatların torpaq sahələrini onların məhsuldarlığına, yəni sahələrin orta məhsul yığımına uyğun müqayisə aparmağa imkan verir. Torpaq ehtiyatlarının kadastrı torpaq sahələrinin münbitliyinin nisbilik səviyyəsini müəyyən etməyə şərait yaratmaqla istehsalın məqsədyönlülüyünü düzgün seçməyə, onun yerləşməsinə və ixtisaslaşma dərəcəsini aşkarlamağa imkan verir.

Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkasının əldə edilmiş nəticələri bir sıra təcrübə məsələlərin həllində istifadə edilir. Bu kimi məsələlərə istehsal edilən məhsulların istehsalı və satışı, mövcud əkin sahələrinin quruluşu üzrə perspektiv proqnozların işlənməsi; rayon planlaşması üzrə yerquruculuğu; təbiəti mühafizə tədbirləri sisteminin əsaslandırılması və sairələr aiddir.

1. Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası ilə bir təsərrüfatın istifadəsində və ya mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin digər təsərrüfatların torpaq sahələrindən nə qədər yaxşı və ya pis olduğu müəyyən olunur. Bu isə ayrı-ayrı iqtisadi rayonlar və təsərrüfatlar üzrə torpaq sahələrinin məhsuldarlığını obyektiv qaydada proqnozlaşdırmağa imkan yaradır. İqtisadi rayonlar və təsərrüfatçılıq subyektləri üzrə

məhsulvermə, meşə ehtiyatlarının məhsuldarlığı səviyyəsi müəyyən olunarkən torpaqların keyfiyyəti (ballar əsasında) nəzərə alınmır. Bu zaman differensiasiya olunmamış proqnozlar verilir;

2. Ümumiyyətlə torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası aqroistehsal torpaq qruplarına aid edilir. Torpaq ehtiyatlarının aqroistehsal qruplaşması – oxşarlığa yaxın xassələrə malik olan, kənd təsərrüfatında bitkilər qrupuna aid olan bir bitki növünə və ya ümumilikdə bitkiçilik keyfiyyətlərinə malik aqronomik keyfiyyətlərinə yaxın torpaq konturları birləşdirir;

3. Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası rayon balına nisbətə təsərrüfatın müqayisəsi dəyər balı əmsalının müəyyən edilməsinə imkan verir. Rayon balı vahid qəbul edilir. Bura daxil olan bütün təsərrüfatların balları isə ümumrayon etalonuna munasibətdə müəyyən olunur;

Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası olmadan torpaq sahəsinin pul dəyərini müəyyən etmək mürəkkəbləşir. Bu zaman dəyərlərin tərəddüdləri torpaq ehtiyatlarının bonitetinin əhəmiyyətini azaltmır. Yaxın gələcəkdə torpaq ehtiyatlarının dəyəri ancaq artan dinamika üzrə dəyişir. Dəyər nisbətinə görə torpaq ehtiyatlarının dəyəri ancaq bonitet şkalası üzrə müəyyən olunur. Bu vəziyyət, torpaq ehtiyatunun statusunun dəyişməsi zamanı da saxlanılır. Yəni torpaq ehtiyatları özəlləşdiriləndə, satılanda, müxtəlif icarə munasibətləri zamanında da bu vəziyyət saxlanılacaq.

4. Torpaq ehtiyatlarının bonitet balları üzrə tövsiyyələr:

5. Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası torpaq-iqlim göstəriciləri və bioməhsuldarlığına görə rayonların ixtisaslaşmasını dəqiqləşdirməyə şərait yaradır;

6. Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası gələcəkdə kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalını proqnozlaşdırmağa imkan verir. Bunun üçün bir balın dəyərini müəyyən etmək lazımdır. Bir balın dəyəri bir balın nə qədər məhsula uyğun gəldiyini göstərir. Bir balın nə qədər məhsula uyğun gəldiyini tapmaq üçün hər hektardan sentnerlə ümumi məhsuldarlığı torpağın balına bölünür;

7. Torpaq ehtiyatlarının bioloji məhsuldarlıq əmsalı torpaq konturları üzrə məhsuldarlıq dərəcəsini müəyyən etməyə imkan verir; Məhsuldarlıq dərəcələri əla, orta və pis dərəcələrinə bölünür.

8. Torpaq ehtiyatlarının müqayisəli dəyərlilik əmsalı təsərrüfat subyektinin torpaq sahələrinin münbitliyini tənzimləməyə imkan verir;

9. Torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası istehsal proqnozlarının dəqiq tərtibini, təsərrüfatların mənfəətliliyinin yüksəldilməsini təmin edir, alış dəyərlərinin düzgün müəyənəşdirilməsinə imkan verir və s.

10. Kartoqrafik materiallar.

Torpaq ehtiyatlarının münbitliyinin dəyərləndirilməsini aparmaqla təsərrüfatlarda və təbii-iqtisadi rayonlarda əlavə məsrəflərdən qaçmaq olar. Bunun da iqtisadi əhəmiyyəti böyükdür.

Tədqiqatlar göstərir ki, kadastr dəyərləndirilməsinin mərhələləri aşağıdakılardır:

- torpaq ehtiyatının məhsuldarlığı, texnoloji xassələri və yerləşməsi üzrə kadastr dəyərləndirilməsi obyektlərinin inteqral göstəricilərinin müəyyən olunması;
- kadastr dəyərləndirilməsi obyektlərinin hesablanan rent mənfəətinin və kadastr dəyərinin müəyyən olunması;

Kadastr dəyərləndirilməsinin əsasını təşkil edir:

- torpaqların təsərrüfatdaxili dəyərləndirilməsinin nəticələri;
- kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların məhsuldarlığının, onlardan istifadə vəsaitlərinin, hesablaşma rent mənfəətinin və rayonlar səviyyəsində torpaq ehtiyatlarının kadastr dəyərləndirilməsi göstəriciləri.

Torpaq ehtiyatının kadastr dəyərləndirilməsi üzrə informasiyalar qiymət rayonları üzrə ümumiləşdirilir:

- torpağın məhsuldarlığı üzrə bonitet balı;
- texnoloji xassələr üzrə torpaq ehtiyatlarının texnoloji xassələri indeksi;
- yerləşməsi yeri üzrə maddi-texniki ehtiyatlarla təchizat bazasına və aqrar məhsulunun satışı məntəqəsinə kimi ekvivalent məsafə .

Torpaq ehtiyatlarının bonitet balının müəyyən olunması aşağıdakıları əhatə edir:

- statistik analiz metodları ilə torpaq ehtiyatunun məhsuldarlığına təsir edən xəssələrinin müəyyən olunması;
- torpaq ehtiyatunun xəssələrinin orta fiziki kəmiyyətlərinin hesablanması;
- korrelyasiya-repressiya analizi əsasında torpaq ehtiyatunun xəssələrinin fiziki kəmiyyətlərinin onların kənd təsərrüfatı məhsullarının məhsuldarlığına təsiri ilə nisbi kəmiyyətlərə – ballarına uyğun yenidən hesablanması;
- torpaq ehtiyatlarının xəssələrinin məcmusu üzrə orta balların hesablanması;
- orta ballara torpaq ehtiyatlarının məhsuldarlığına mənfi təsir edən xəssələrə duzluluq, eroziya və s. görə düzəlişlər olunmaqla məcmu torpaq ehtiyatunun balının hesablanması.

Torpağın dəyərləndirilməsinin birinci mərhələsi stratifikasiyadan, müqayisə vahidinin müəyyənləşdirilməsindən və bazar informasiyasının analizindən ibarətdir. Stratifikasiya termini alqı-satqı sövdələşmələri üzrə məlumatların və digər bazar informasiyalarının eynicinsli qruplar üzrə təsnifləşdirildiyini ifadə edir. Torpaq dəyərləndirilərkən bazarın təsirinə məruz qalan bütün coğrafi əraziləri özündə birləşdirməli, bölgələşdirmə və torpaqdan istifadənin digər tənzimləyiciləri əks etdirməlidir. Torpaq ehtiyatından istifadənin variantları arasında olan bütün mümkün fərqləri əks etdirməlidir. Bu qaydada aparılan təsnifləşdirmə meyarları torpağı dəyərləndirərkən, oxşar variantlarda istifadə edilən və eyni bir coğrafi ərazidə yerləşib, bir-biri ilə rəqabət aparan torpaq ehtiyatlarını müqayisə etməyə imkan yaradır.

Cədvəl 3.1

Torpaq ehtiyatları mülkiyyətinin stratifikasiyasının fərziyyə sistemi

Ərazi	Bölgələşdirmə
01-ci bazar ərazisi	Mənzil fondu: bir ailəlik evlər Mənzil fondu: iki və dörd ailəlik evlər Komersiya mülkiyyəti Sənaye mülkiyyəti
02-ci bazar ərazisi	Mənzil fondu: bir ailəlik evlər Mənzil fondu: çoxmənzilli evlər Komersiya mülkiyyəti
03-cü bazar ərazisi	Mənzil fondu: bir ailəlik evlər Mənzil fondu: iki və dörd ailəlik evlər Mənzil fondu: çoxmənzilli evlər Komersiya mülkiyyəti Sənaye mülkiyyəti
04-cü bazar ərazisi	Mənzil fondu: iki və dörd ailəlik evlər Mənzil fondu: çoxmənzilli evlər Komersiya mülkiyyəti Təkərlər üzərində evciklər

Stratlar çərçivəsində torpaq sahələrini ümumi müqayisə vahidləri əsasında analiz etmək və dəyərləndirmək olar. Satış dəyərləri hər hansı bir vahidin dəyərləri ilə ifadə olunur. Seçilən vahid müəyyən bazarda torpaq sahələrinin analizi və satılması üçün əsas kimi götürülən baza parametrinə uyğun olmalıdır.

3.2. Torpaq bazarının tənzimlənməsində qiymətləndirmə sisteminin rolunun artırılması yolları.

Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirilməsi əsasən çöl müşahidələrinə və dəyərləndirməni reallaşdıran dəyərçi mütəxəssislərin rəyinə əsaslanarsa da, dəyərləndirmədə müasir kompüter texnologiyalarından istifadə edilməsi informasiyaların işlənməsi və əməliyyatın analizinin səmərəliliyini artırmağa imkan yaradır. Torpaq ehtiyatunun dəyərləndirmə prosesində kompüterləşdirmə hər hansı region üzrə satış və digər vacib məlumatları vaxtında və düzgün seçməyə, düzəlişlər etməyə, müqayisə etmə vahidinin dəyərini maliyələşdirməyə imkan verir. Torpaq ehtiyatının dəyərini obyektin ümumi dəyərində nisbətini müəyyən etməyə, torpaq bazarının analizini hərtərəfli aparmağa şərait yaradır. Əks halda isə dəyərləndirmənin yerinə yetirilməsi üçün fərdi kompüterlərdən istifadə olunması mümkündür.

Torpaq ehtiyatının dəyərləndirilməsi modellərini tərtib etmək üçün çoxamilli reqressiv analiz üsulundan istifadə olunur. Dəyərləndirmə prosesində əks əlaqə dəyərləndirmə üsulundan və satışların müqayisəsi üsulundan da istifadə edilir. Dəyərləndiricinin həmçinin bu üsulun digər avtomatlaşdırılmış variantlarından istifadə etməsi mümkündür. Bu modellər əsasında torpaq mülkiyyətinin və daşınmaz əmlak üzrə mülkiyyət obyektinin yaxud onun sahə vahidinin satış dəyəri müəyyən edilir. Dəyərləndirmədə aşağıdakılar nəzərə alınır.

- Asılı olmadan dəyişkən kimi sahənin ölçüləri, yaxud sərhəddin uzunluğu ;
- Dəyərə təsir edə bilən obyektlərə, məsələn, şəhərin işgüzar mərkəzinə qədər məsafə;
- Fərqləndirici cəhətlər, məsələn xidmət sferası müəssisələrinin mövcudluğu, -

Nəqliyat axınının intensivliyi, sahənin mənzərəsi, onun topoqrafiyası.

Qeyd etmək lazımdır ki, müxtəlif ərazi vahidləri üçün və torpaq ehtiyatundan istifadənin fərqli variantları üçün müxtəlif qiymətləndirmə modelləri qurmaq tələb olunur.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi modellərinin tətbiqi ilə əldə olunan nəticə və uğurluluq səviyyəsi torpaq ehtiyatlarının satışı və sahələrin başlıca xüsusiyyətləri haqqında informasiyaların oxşarlılığından asılıdır. Təəssüflə qeyd etmək olar ki, bəzi hallarda, torpaq ehtiyatlarının çoxdan mənimsənilmiş ərazilərində və mənimsənilməmiş torpaq sahələrinin satışının sayı çox azdır. Bu səbəbdən də nisbətən yaxın dövrlərdə mənimsənilmiş olan torpaq sahələrinin satışı haqqında informasiyalar əsasında torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin dəyərləndirilməsinin qalıq prinsipi üzrə müəyyən edilmişdir. Bu zaman hesablama prosesində tam dəqiqliklə yoxlanılmış olan göstəricilər sistemindən istifadə olunmuş və mənimsənilmiş olan torpaq sahələri üzrə məlumatlara əlavə yaxud əvəzedici kimi baxılmışdır.

Bundan əlavə mənimsənilmiş olan torpaq sahələri üçün işlənmiş çoxamilli regressiv analiz üsulu uyğunlaşdırılmışdır. Bu metodların köməkliyi ilə torpaq ehtiyatlarının başlıca xüsusiyyətləri və mövcud torpaq sahəsi ilə onların bazar dəyəri arasında miqdar nisbətlərin aşkar edilməsi mümkündür. Gələcək dövrdə torpaq ehtiyatunun yenidən təkrar dəyərləndirilməsi prosesinə hazırlıq vaxtı, bu məlumatlardan müqayisə vahidinin dəyərinin və nisbi xüsusiyyətə görə aparılan düzəlişlərin həcmnin müəyyən edilməsi üçün istifadə edilir.

İstifadədə olan mənimsənilmiş torpaq sahəsinin dəyəri birbaşa torpaq ehtiyatunun dəyərindən və sahə üzərində inşaa edilmiş olan tikililərin dəyərindən ibarətdir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsində satışların müqayisəsi və yaxud mənfəətin kapitalaşdırılması üsulundan istifadə olunduqda torpaq mülkiyyətinin dəyərində müstəqil ekspertlər tərəfindən müəyənəşdirilən dəyər torpaq sahəsinin dəyərləndirilməsindən əldə olunan ümumi dəyərindən çıxılır. Bu isə tikililərin qalıq prinsipi üzrə dəyərini göstərir. Bütün sair əmtəə növlərinin dəyəri kimi, torpaq

ehtiyatunun bazar dəyəri də gələcək dövrlərdə mənfəət əldə etmək mümkünlüyü baxımından onun cari dəyərliliyini göstərir. Mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatunun icarə haqqı formasında potensial mənfəət əldə etmək qabiliyyətinə görə müəyyən dəyərə malik olur. Komersiya təyinatı üzrə istifadədə olan torpaq ehtiyatları üzrə gələcəkdə əldə olunması nəzərdə tutulan mənfəətlər sahənin həm mənimsənilməsinə, həm də istismarına tələb edilən vəsaitləri çıxmaqla, icarə haqqının ehtimal olunan yekun məbləği ilə əlaqəlidir. Yaşayış evləri ilə yüklü olan torpaq ehtiyatlarının xalis mənfəətini illik icarə haqqının məbləğindən illik istismar vəsaitlərini çıxmaqla ifadə etmək olar

Şəhər ətrafında yerləşmiş olan torpaq ehtiyatlarının dəyəri şəhərin işgüzar mərkəzindəki torpaq ehtiyatının dəyəri ilə müqayisədə artır. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi sistemi düzgün planlaşdırılmalı və dövlət tərəfindən hüquqi cəhətdən tənzimlənməlidir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin səmərəli metodlarının hazırlanması və reallaşdırılması, bu prosesə daim nəzarət olunması, torpaq bazarının vəziyyətini əks etdirən göstəricilərin dövrü olaraq dəyişdirilməsi zəruridir.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin səmərəli sistemi beş əsas elementin mövcudluğunu nəzərdə tutur:

- kadastr vəsaitlərinin;
- torpaq sahələrini səciyyələndirən göstəricilərin;
- satış haqqında və digər bazar informasiyasının;
- dəyərləndirmə metodikasının;
- heyətin və maddi təchizatın mövcudluğu.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi torpaq bazarının analizi əsasında aparılmalıdır. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi üçün istifadə edilən ən geniş yayılmış və istifadə olunan metodlardan biri də satışların müqayisəsi üsuludur. Torpaq ehtiyatlarının mülkiyyət hüquqlarının dəyişməsi ilə əlaqədar bağlanmış sazişlər üzrə lazımi qədər məlumatlar əldə olunmadıqda digər dəyərləndirmə metodlarından istifadə olunmalıdır. Bütün hallarda torpaq ehtiyatının

dəyərləndirilməsi vaxtı hər hansı bir seçilmiş ərazidə torpaq sahəsinin real bazar dəyərini həmin ərazilərin hüdudlarında yerləşmiş olan torpağın ərazi ölçülərindəki topoqrafiyasındakı və s. ayrılığı nəzərə alınmalıdır. «Şəhər torpaqlarının dəyərləndirilməsi standartı» bir sahədən digər bir sahəyə keçərkən dəyərləndirmələr arasında formalaşmış olan düzgün nisbətlərin saxlanması məqsədilə (Standart Urban Kant Valuation) torpaq ehtiyatlarının hər dörd ildən bir inventarlaşdırılmasını tövsiyyə olunur. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi nəticəsində onun bazar dəyərində baş vermiş bütün dəyişikliklərə uyğun olaraq düzəlişlər edilməsini tövsiyyə edir. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin yekununda alınmış nəticələrin aparılmış ayrı-ayrı dəyərləndirmələr arasındakı fərqli vaxtda hər il yeniləşdirilməlidir. Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri əmsallarının analizi əsasında əldə olunmuş göstəricilər üzrə torpaq bazarının vəziyyətinə düzəlişlərin daxil olunması yolu ilə aparılır.

Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyəri sahəsində yerləşməsi ilə əlaqədar göstəricilərə qarşı xüsusi həssasdır. Torpaq ehtiyatlarının dəyərində bölgələşdirmə və torpaqdan istifadə variantlarının məhdudlaşdırılması birbaşa təsir göstərir.

Torpaq ehtiyatının bazar dəyəri artmağa, yaxud əksinə olaraq düşməyə doğru meyillənərsə, müqavilənin satış dəyərləri əsasında bağlanması vaxtına uyğun olaraq müxtəlif ərazi vahidləri üzrə düzəlişlər edilməlidir. Çünki ayrı-ayrı ərazi vahidlərində torpaq ehtiyatının dəyərində dəyişməsi əsaslı dərəcədə fərqlənə bilər. Torpaq ehtiyatlarının satışları barəsində informasiyaların toplanması və bu məlumatların işlənməsi, həmçinin belə informasiyaya düzəlişlər edilməsi ilə bağlı problemlərə baxılmışdır.

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi məqsədilə satışlar üzrə informasiyalardan əlavə həm torpaq rentalarının dərəcələri, həm də torpaq sahələrinin mənimsənilməsi vəsaitləri üzrə bazar informasiyası yığılıb analiz olunmalıdır. Qeyd etmək olar ki, bu cür informasiya sistemi mənimsənilmiş olan torpaq ehtiyatlarının satış sayı az olduqda belə faydalı ola bilər. Bundan əlavə torpaq ehtiyatlarının qalıq prinsipi üzrə dəyərləndirilməsi daha məqsədyönlüdür. Çünki bu

zaman mənimsənilmiş torpaq ehtiyatlarının satış dəyərindən tikililərin dəyərinin çıxılması yolu ilə hesablanmış dəyərlərin torpağın dolayı yolla dəyərləndirilməsi üçün istifadə edilə bilər. Ancaq torpaq ehtiyatunun bazar dəyərinin bu üsulla dəyərləndirilməsinin etibarlılığı satış və mənimsənilmə vəsaitləri barədə informasiyaların düzgünlüyündən asılıdır. Bir qayda kimi bu cür dəyərləndirmədə tikililəri yeni inşa edilmiş torpaq sahələri üçün daha münasibdir. Beləki bu vaxt köhnəlmənin müəyyən edilməsi zərurəti minimum səviyyəyə qədər azalır.

NƏTİCƏ

Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin nəzəri aspektdən və həm də metodoloji baxımdan tədqiqi biz ə aşağıdakı həticələrə gəlməyə imkan vermişdir.

1. Torpaq üzərində onun ehtiyatlarının alqı-satqısı, girov qoyulması, bağışlanması, həmçinin mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarının digər formalarda dəyişməsi ilə bağlı əməliyyatlar aparılır. Bu əməliyyatlar dedikdə torpaq üzərində dövlət orqanları, bələdiyyələr, fiziki və huquqi şəxslər arasında yaranan iqtisadi və huquqi münasibətlər başa düşülür. Bu səbəbdən də torpaq bazarında reallaşan əqdlərin əsas formalarının aşağıdakılar olması qənaətinə gəlmək olar:

- torpaq sahələrinin alqı-satqısı;
- torpaq sahəsinin nizamnamə (pay) fonduna verilməsi;
- torpaq sahəsinin girovu (ipotekası);
- torpaq sahəsinin dəyişdirilməsi;
- torpaq sahəsinin bağışlanması;
- torpaq sahəsinin vərəsəlik qaydasında başqasına keçməsi;
- torpaq sahəsi üzərində istifadə və icarə hüquqlarının başqasına keçməsi.

2. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi ilə bağlı bazar münasibətləri şəraitində aşağıdakı bir sıra neqativ hallar meydana çıxmışdır:

-torpaq ehtiyatları sferasında dövlətin inhisarçı rolunun hələ də saxlanması və torpaqdan səmərəli istifadə stimullarının olmaması;

-torpaq ehtiyatlarına görə onun mülkiyyətçilərinə qanunla nəzərdə tutulan hüquqların reallaşmasına inzibati əngəllərin mövcudluğu;

-torpaq ehtiyatlarının və onunla bağlı digər daşınmaz əmlak növlərinin dövriyyəsinin məhdudluğu;

- torpaq sahələri üzərində olan mənzil fondunun, komunal və nəqliyat infrastrukturunun, sənaye və komersiya daşınmaz əmlakının aşınması;

-torpaq ehtiyatları üzərində yerləşən daşınmaz əmlakın ayrı-ayrı növlərinə mülkiyyətçilərin maraqlarının rəbitəsizliyi;

-torpaq ehtiyatlarına real bazar dəyərlərinin məxfiliyi;

-ipoteka krediti kimi torpaq sahələrinin kifayət qədər istifadə olunmaması.

Bu halların aradan qaldırılması torpaq və digər torpaq ehtiyatları bazarının inkişafı üçün əlverişli şəraitin formalaşmasına kömək edəcəkdir. Bunun üçün torpaq sahələri üzrə sövdələşmələrə hüquqların vahid dövlət qeydiyyat sistemi asanlaşdırılması, həm də torpaq sahələri və daşınmaz əmlak obyektləri üzrə vahid kadastrın təkmilləşdirilməsi tələb olunur.

3. Respublikada torpaq bazarının fəaliyyəti ümumilikdə milli iqtisadiyyatın inkişafında sabitlik amili və onun təhlükəsizliyinin davamlı qarantı ola, investisiya qoyuluşlarına əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərə bilər. Buna görə də, torpaq bazarında torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinin təşkil edilməsinin səmərəliliyi artırılmalıdır. Həmçinin torpaq sahələrinin satılmasından, torpaqların girov qoyulmasından, torpaq ehtiyatlarının icarəyə və sair formada torpaq əməliyyatlarına verilməsindən əldə edilən vəsaitlərin də həcmi artar. Habelə iqtisadi alət kimi daha səmərəli vasitə və kapital kimi torpaq ehtiyatlarından istifadə edən subyektlərin dəyərləndirmə prosesində maksimum faydalılıqlarının təmin olunmasıdır.

4. Qüvvədə olan qanunvericilik aktlarında torpaq üzərində həm dövlət, həm bələdiyyə, həm də xüsusi mülkiyyət formaları müəyyən olunmuşdur. Bələdiyyə mülkiyyətinə verilən və xüsusi mülkiyyətə olan torpaqlar üzrə münasibətlər «Bələdiyyə torpaqları haqqında» və «Torpaq islahatı haqqında» qanunlar əsasında tənzimlənir. Dövlət mülkiyyətinə saxlanılan torpaq ehtiyatları barədə isə müvafiq torpaqların istifadəsində və idarəciliyində müəyyən təkmilləşdirmələr aparılmalıdır. Nəticədə bu məsələ torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsinə birbaşa təsir edə bilər.

5. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi prosesində kadastrın tətbiqi istehsalın başlıca vasitəsi olan torpaqdan səmərəli istifadəni daha da yaxşılaşdırmağa istiqamətlənmişdir. Torpaq kadastrının tərkib hissəsi olan torpaq ehtiyatlarının bonitirovkası torpaq sahələrini onların məhsuldarlığına müqayisə etməyə şərait yaradır. Torpaq ehtiyatlarının münbitliyinin mümkün səviyyəsini müəyyən etməyə və istehsalın məqsədyönlülüyünü, iqtisadiyyatın yerləşdirilməsini və ixtisaslaşma səviyyəsini aşkar etməyə imkan verir

6. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi ilə onun bazar dəyərinin dəqiq dəyərləndirilməsi səmərəli vergitutma sisteminin əsası hesab oluna bilər. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirmə prosesi mənimsənilmiş və istifadədə olan torpaq sahələrinin dəyərinin dəyərləndirilməsinə təsir göstərir. Hər bir torpaq mülkiyyətçisinin torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəsinə və vergi ödəyəcəyinə zəmanət verir. Torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin tam dəqiqliklə dəyərləndirilməsi torpaq ehtiyatlarından istifadə edilməsi məsələləri haqqında həm dövlət səviyyəsində, həm də özəl sektorda düzgün qərarlar qəbul olunmasına zəmin yaradır. Torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi haqqında vaxtı keçmiş olan informasiyalar gələcəkdə torpaq ehtiyatlarından səmərəli istifadəni kordinasiya etməyə imkan verir. Bu informasiyaların nəzərə alınmaması şəhərlərin arzu edilməz model üzrə inkişafı ilə nəticələnə bilər.

7. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin dəyərləndirilməsi özündə torpaq ehtiyatlarının kənd təsərrüfatı sahəsində istifadəsi üçün torpaq mülkiyyətçisinin əldə etdiyi rentanı müəyyən edilməsini ehtiva edir.

Torpaq ehtiyatlarının real bazar dəyəri göstəricisini hesablamaq məqsədilə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların kütləvi dəyərləndirilməsi mənfəətin kapitalaşdırılması üsulu ilə həyata keçirilir. Bu metodla torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi əsasən kənd təsərrüfatına yararlı torpaq ehtiyatlarının istifadə dəyəri dəyərləndirilir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq ehtiyatlarının dəyərləndirilməsi zamanı nəticə etibarlı ilə daşınmaz əmlakın dəyərləndirilməsinin iki əsas üsulundan istifadə olunmalıdır: bazar üsulu və mənfəətin kapitalaşdırılması və ya maliyyə axını üsulu. Kənd təsərrüfatı torpaqlarının dəyərləndirilməsi üzrə bazar üsulunun tətbiq edilməsi torpaq bazarının lazımınca inkişaf səviyyəsinin mövcudluğunu nəzərdə tutur.

Mənfəətin kapitalaşdırılması üsulu daha universal bir metod kimi dəyərləndirilə bilər. Bu metodla torpaq ehtiyatlarının bazar dəyərinin dəyərləndirilməsi üçün geniş şəkildə tətbiq olunur. Bu metod torpaq ehtiyatlarının istismarı zamanı əldə edilən məhsulun dəyəri və onun əldə olunmasına sərf edilən

vəsaitlər arasında fərq kimi həmin dəyərləndirmənin pul ilə ifadə edilən hesablanmasına əsaslanır.

İSTİFADƏ OLUNMUŞ ƏDƏBİYYAT

- 1.L.T. Axundzadə ,A.Ə. Əsədov Aqrar hüququ. Bakı, , 2003.
- 2.H.B. Allahverdiyev, K.S. Qafarov, M.Ə. Əhmədov. İqtisadiyyatın dövlət tənzimlənməsi. Bakı , 2002.
3. Azərbaycanın regionları-2016/Azərbaycan Respublikası DSK. Bakı 2017.
4. AR-da dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı, Bakı 2000.
5. AR-nın Kənd Təsərüfatı-2016 Azərbaycan Respublikası DSK-si. Bakı 2017.
6. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi, Bakı, Qanun, 2004.
7. Ərzaq Təhlükəsizliyi Proqramı, AR Prezidentinin 2 mart 2001-ci il tarixli sərəncamı.
8. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, Bakı , 2001.
9. Mülkü Məcəlləsi ,Bakı. 2009.
10. Azərbaycanın kənd təsərüfatı. Statistik məcmuə. Bakı, 2017.
11. AR-ının Torpaq qanunvericiliyi toplusu, , Qanun nəşriyyatı, 2003.
12. AR-sının Qanunlar Külliyatı, 3 cildə. Bakı., 2002.
13. Azərbaycanda ərzaq təhlükəsizliyi, «Səda» 2003.
14. AR-nın Statistik Göstəriciləri-2016/ AR-sı Dövlət Statistika Komitəsi. Bakı: , 2017.
15. ” Torpaqların yeni normativ dəyərinin müəyyən edilməsi haqqında” NK-nın 13 iyul 1998- ci il tarixli qərarı.
16. M.R. Babayev, F.H. Həsənov Azərbaycan torpaqlarının müasir təsnifatı və nomenklaturasının nəzəri əsasları, Bakı 2001.
17. ”Bələdiyyələrin ərazisi və torpaqları haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu, Bakı 1999.
18. “Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerqurluşu haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu, Bakı 1999.
- 19.R.M. Cəbiyev . Azərbaycanda bazar infrastrukturunun formalaşması və inkişafı. Bakı 2002.

20. İ.V.Əhmədov Aqrar-sənaye kompleksinin idarə edilməsi, Bakı 1992.
30. N.A.Xəlilov . Milli ərzaq təhlükəsizliyi: bazar transformasiyaları və iqtisadi qloballaşma amilləri. Bakı 2001.
- 31.İ.H. İbrahimov Aqrar iqtisadiyyatın aktual problemləri, Bakı 2002.
32. İ.A.Kərimli, N.M. Süleymanov. Milli iqtisadiyyatın əsasları. Bakı 2001.
33. İ.H. İbrahimov . Aqrar islahatın təşkilati-iqtisadi mexanizmi. Bakı 1998.
34. «Kənd təsərrüfatına yararsız və ya yararlı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadəsində güzəştlər edilməsi haqqında» Nazirlər Kabinetinin 17 oktyabr, 1996- cı il tarixli qərarı..
35. Q.Ş.Məmmədov Azərbaycan torpaq islahatı: huquqi və elmi – ekoloji məsələlər. Bakı 2002.
- 36 .A.F. Musayev . Vergi siyasətinin iqtisadi problemləri. Bakı, Elm 2004.
37. AR-da dövlət mülkiyyətinin özəl-ləşdirilməsinin Dövlət Proqramı, Bakı 1996.
38. .M.H. Mustafayev. Kəndli (fermer) təsərrüfatlarının təşkili və huquqi təlimatı Bakı 1993.
39. A.A. Nadirov Müstəqil Azərbaycan iqtisadiyyatının inkişaf məsələləri. Bakı 2001.
- 40.V.M. Niftullayev . Kənd təsərrüfatı iqtisadiyyatı. Bakı 1996.
41. S.V. Salahov. Aqrar sahənin dövlət tənzimlənməsi problemləri. Bakı: Nurlar, 2004.
42. V.M. Niftullayev . Sahibkarlığın əsasları. Bakı 2002.
43. “Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu, Bakı 1996.
44. “Torpaq icarəsi haqqında” Qanun, Bakı 1999.
45. “Torpaq bazarı haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanunu, Bakı 1999.
46. “Torpaq bazarı ilə bağlı bəzi məsələlər haqqında” Nazirlər Kabinetinin 19 oktyabr 1999- cu il tarixli qərarı.
47. “Torpaqların münbitliyi haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu, Bakı 2000.
48. “Torpaq vergilərinin dərəcələri haqqında” NK-nın 14 may 1997 –ci il tarixli

qərarı.

49. Ə.İ. Verdiyev . İ.H.İbrahimov . Bazar iqtisadiyyatı və dəyər. Azərnəşr, 1992.
50. İ.Ş. Qarayev Aqrar bazarın formalaşmasının iqtisadi problemləri, Bakı 2000.
51. Аграрная экономика. учебник. Санкт-Петербург 2002.
52. Аграрный сектор США в конце XX века под редакцией Чернакова В.А. РАН. 1997.
53. Агропромышленный комплекс России М.:Минсельхозпрод 2000.
54. Алиев Б.Г. Справочник по системе ведения сельского хозяйства и ее ресурсной базы в Азербайджане. Баку 2001.
55. Антонов В.П. Становление оценочной деятельности в России. М.: институт оценки природных ресурсов 2001.

Alieva Narmin Tarlan kızı

«Теоретические и методологические проблемы оценки земельных ресурсов»

РЕЗЮМЕ

В первой главе работы раскрываются научно-теоретические основы земельных ресурсов: воздействующие факторы, научно-методологические подходы и методы оценки земельных ресурсов.

Во второй главе работы анализируется существующее положение оценки земельных ресурсов в Азербайджане: рассматриваются особенности, этапы и внедрение методов оценки рыночной стоимости земельных ресурсов.

В третьей главе работы даются основные направления совершенствования оценки земельных ресурсов в соответствие с требованиями мировых стандартов оценки: выявляются пути устранения существующих проблем, а также повышения роли системы оценки земельных ресурсов в регулировании земельного рынка.

В конце работы по итогам проведенного исследования делается заключение и даются рациональные предложения.

Alieva Narmin Tarlan

"Theoretical and methodological problems of assessing land resources"

SUMMARY

In the first chapter of the work, the scientific and theoretical foundations of land resources are disclosed: the impact factors, scientific and methodological approaches and methods for assessing land resources.

In the second chapter of the work, the existing position of the land resources assessment in Azerbaijan is analyzed: features, stages and introduction of methods for estimating the market value of land resources are considered.

The third chapter of the paper gives the main directions for improving the assessment of land resources in accordance with the requirements of world standards for assessment: identify ways to eliminate existing problems, as well as enhance the role of the land valuation system in regulating the land market.

At the end of the work, based on the results of the study, a conclusion is made and rational proposals are given.