BƏLƏDİYYƏ TORPAQLARININ QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Bu metodologiya, bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaq sahələrinin obyektiv, şəffaf və bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinə uyğun qiymətləndirilməsini təmin etmək, əhalinin sosial maraqlarını qorumaqla yanaşı, bələdiyyə büdcələrinin davamlı artımına təkan vermək üçün nəzərdə tutulmuşdur.

Metodologiya bələdiyyə mülkiyyətində olan, faktiki istifadədə olan, lakin ƏMDX reyestrində qeydiyyatdan keçməmiş, yaxud istifadəyə verilmiş torpaq sahələrinə şamil edilir.

I. HÜQUQİ-İNZİBATİ ƏSASLAR

1.1. Tətbiq olunan normativ sənədlər:

Azərbaycanın hüquqi sistemində mülkiyyət hüququ Konstitusiyada təsbit olunub, torpaq isə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan obyektlər sırasındadır. Torpaq Məcəlləsi torpaq sahəsinin tərkibi və istifadə qaydalarını müəyyən edir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti isə xüsusi qanunla tənzimlənir. 2023-cü ildə qəbul olunmuş "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanun qiymətləndirmənin təşkilini, müstəqil qiymətləndiricinin səlahiyyətlərini və məcburi qiymətləndirmə hallarını müəyyən edir.

- ✓ "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanun
- ✓ "Torpaq Məcəlləsi" (AR)
- ✓ "Bələdiyyələrin statusu haqqında" Qanun
- ✓ "Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında" Qanun
- ✓ "Torpaq islahatı haqqında" Qanun
- ✓ IVSC 2025 – Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları
- ✓ Dövlət Statistika Komitəsi və Dövlət Reyestri məlumatları
- ✓ Yerli icra hakimiyyəti orqanlarının planlaşdırma və torpaqayırma sənədləri

1.2. Torpağın hüquqi statusu:

- ✓ Bələdiyyə mülkiyyətində olması
- ✓ kənd təsərrüfatı, yaşayış məntəqələri (şəhər, qəsəbə, kənd), sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə, xüsusi qorunan, meşə, su fondu və ehtiyat fondu torpaqları var; bu təyinatlar.
- ✓ Tikinti üçün yararlılıq və məhdudiyyətlər (məsələn, mühafizə zonaları, servitutlar)

II. QİYMƏTLƏNDİRMƏNİN MƏQSƏDİ VƏ BAZALARI

2.1. Qiymətləndirmə məqsədləri:

- ✓ Satış üçün bazar dəyərinin təyin edilməsi
- ✓ İcarəyəvermə, ipoteka və ya güzəştli şərtlərlə istifadəyə vermə
- ✓ İnvestisiya layihələri üçün ilkin iqtisadi əsaslandırma
- ✓ Büdcə planlaşdırılması və vergi məqsədləri

Əmlak qiymətləndirilməsi müxtəlif məqsədlər üçün aparılır: alqı-satqı müqaviləsi bağlanarkən, girov qoyularkən, özəlləşdirilmə zamanı, habelə maliyyə hesabatları, sığorta, vergi və dövlət ehtiyacları üçün dəyər müəyyən etmək məqsədi ilə. Məsələn, Azərbaycan qanunvericiliyinə görə dövlət və bələdiyyə mülkiyyətindəki torpaq sahəsi özəlləşdirildikdə və ya sığorta hadisəsi baş verdikdə məcburi qiymətləndirmə tələb olunur. Eyni zamanda, tərəflər arasında qiymət barədə mübahisə yaranarsa, real (bazar) dəyəri müstəqil qiymətləndirici tərəfindən dəqiqləşdirilməlidir. AQP-nin metodologiyasında qiymətləndirmənin məqsədi açıq şəkildə müəyyən edilir. Məsələn, "obyekt satıldıqda və ya özgəninkiləşdirildikdə

qiymətləndirmə mütləq sayılır". Ümumiyyətlə, qiymətləndirmə ya könüllü (sifarişçi tələbinə əsasən), ya da mütləq (qanunda göstərilən hallarda) ola bilər.

2.2. Qiymətləndirmə bazaları:

- ✓ Bazar dəyəri (IVS 104) – açıq bazarda könüllü alqı-satqı şərtləri əsasında
- ✓ Ədalətli dəyər (IFRS 13) – maliyyə hesabatları və dövlət tənzimləməsi üçün

III. QİYMƏTLƏNDİRMƏ YANAŞMALARI

3.1. Bazar yanaşması (Əsas tətbiq edilən yanaşma)

IVS 2025-ə görə qiymətləndirilmənin əsasını bazar, gəlir və xərc yanaşmaları təşkil edir. Qiymətləndirici obyektin növündən və məqsəddən asılı olaraq bu üç yanaşmadan ən uyğununu və ya kombinasiyasını seçir.

Bazar (müqayisə) yanaşması əsasən oxşar torpaq sahələrinin açıq bazarda son dövrdəki alqı-satqı müqavilələrinə əsaslanır. Obyektin dəyəri bazarda satılmış oxşar torpaq sahələrinin qiyməti ilə müqayisə edilərək hesablanır. Uyğun müqayisə vahidləri (məsələn, hər kvadrat metrə görə qiymət) seçilərək obyekt və müqayisə olunan sahə arasındakı fərqlərə düzəliş verilir. Məsələn, qonşu ərazilərdəki satış əmsalları (AZN/sot) torpağın qiymətinə tətbiq olunur, sonra torpaq yeri, infrastruktur və məhsuldarlıq fərqlərinə uyğun düzəlişlər həyata keçirilir. Bu üsulda yaxşı uyğunlaşma tapıldıqda obyektin bazar dəyəri aşkar olunur.

Əsas mərhələlər:

- ✓ Analitik zonalar üzrə seqmentasiya (məsələn, şəhərin mərkəzi, ətraf ərazilər)
- ✓ Ənənəvi müqayisə edilə bilən satış əməliyyatlarının toplanması (son 1-2 il)
- ✓ Tənzimləyici amillər: yerləşmə, sahə, təyinat, infrastruktura çıxış, hüquqi vəziyyət
- ✓ Koreksiya əmsallarının tətbiqi və orta qiymətin çıxarılması

3.2. Gəlir yanaşması (yalnız icarə və ya istifadə gəliri varsa)

Əgər torpaq gəlir gətirirsə (məsələn, icarə, münbit kənd təsərrüfatı torpağı kimi), gələcək pul axınları diskontlaşdırılmaqla dəyəri tapılır. Gəlir yanaşmasında aktivin gəlir gətirmə potensialı əsas götürülür. Əsas metod diskontlaşdırılmış pul axını (DCF)-dır: proqnozlaşdırılan illik gəlir axını (CF) qiymətləndirmə tarixinə qədər uyğun diskont dərəcəsi ilə endirilir və cəmlənərək cari dəyər alınır. Məsələn, 5 illik məhsul gəliri hər il CF_t/(1+r)^t formulu ilə hesablanır. Uzunmüddətli icarə gəlirləri üçün son dəyər də əlavə edilə bilər.

- ✓ Torpaqdan istifadə nəticəsində əldə edilən gəlirlər (icarə haqqı, istifadə rüsumları və s.)
- ✓ Diskontlaşdırılmış pul axını (DCF) metodu ilə hesablanmış cari dəyər

3.3. Xərc yanaşması (dəstəkləyici)

Əgər torpaqdan gəlir gəlmədikdə və ya bazar/gəlir yanaşmalarının tətbiqi çətin olduqda, onun bərabər faydalı aktivini yaratmaq üçün çəkilən xərc hesablanır. Qiymət cari əvəzetmə xərci və ya təkrar istehsal xərci hesablanaraq müəyyən edilir, oradan torpağın aşınma və köhnəlmə dərəcəsi çıxılır. Məsələn, əgər ekvivalent funksiyaya malik yeni torpaq yaratmaq üçün material və işçi qüvvəsinə müəyyən məbləğ xərclənirsə, həmin cəmi aşınma düzəlişləri ilə azaltdıqda obyektin cari dəyəri alınır. Beləliklə, hər üç yanaşmanın tətbiqi nəticəsində torpaq üçün

mümkün dəyərlər əldə edilir və qiymətləndirici şərtlər daxilində ən münasib qiyməti müəyyən edir.

- ✓ Torpağın hazırlanması və infrastruktur xərclərinin əsaslandırılması (məsələn, torpağın planlaşdırılması, yol, su, qaz xəttləri çəkilməsi və s.)
- ✓ Əvəzetmə və ya bərpa dəyərinin müəyyən olunması – torpağın inkişaf dəyəri çıxıldıqdan sonra

IV. DƏYƏRƏ TƏSİR EDƏN AMİLLƏR

Amil	Təsir səviyyəsi
Şəhər mərkəzinə yaxınlıq	Yüksək
Əlverişli yol və nəqliyyat çıxışı	Orta-yüksək
İnfrastrukturla təminat	Yüksək
Torpağın relyefi və forması	Orta
Hüquqi məhdudiyyətlər	Yüksək mənfi təsir

Torpaq qiymətləndirmə meyarları

Qiymətləndirmədə müxtəlif amillər nəzərə alınır:

- Fiziki meyarlar: torpaq sahəsinin ölçüsü, forması, relyefi, suvarma sistemi, yol əlaqəsi və kommunal xətlərin mövcudluğu dəyərə təsir edir. Böyük həcmli sahələr adətən hektar qiyməti aşağı olduğundan, sahə faktoru tətbiq edilə bilər. Torpağın münbitliyi və keyfiyyəti – məsələn, kənd təsərrüfatı torpağının məhsuldarlığı – birbaşa gəlir potensialını dəyişdirdiyi üçün qiymətə təsir edir.
- Hüquqi meyarlar: torpaq sahəsinin statusu, kateqoriyası (kənd təsərrüfatı, tikinti, suvarma və s.), habelə torpaq üzərindəki hüquqların ötürülməsi məhdudiyyətləri qiymətləndirmədə vacibdir.
- Sosial meyarlar: Yerli infrastruktur (yol, məktəb, xəstəxana), regional iqtisadi aktivlik, əhalinin sayının artımı və istifadə tələbatı kimi sosial göstəricilər torpaq dəyərinə təsir edir. Məsələn, əhali sıxlığının artdığı yerdə torpaq qiyməti yüksək olur. Eyni zamanda, torpaqdan istifadə ictimai inkişaf layihələri üçün ayrıldıqda (park, məscid və s.), onun kompensasiyaya ehtiyacı ictimai prioritetlər çərçivəsində qiymətləndirilir.
- İqtisadi meyarlar: Ümumi bazar şəraiti (təklif-tələb balansı), iqtisadiyyatın vəziyyəti, bölgədə aparılan investisiyalar və torpaqdan götürülən gəlirin potensialı qiymətləndirmədə nəzərə alınır. Məsələn, zavod tikmək üçün nəzərdə tutulmuş sənaye torpağının qiyməti kənd təsərrüfatı torpağına nisbətən daha yüksək ola bilər. Bələdiyyənin bazar statistikaları və analitik materialları da qiymət formalaşdırılması üçün əsas məlumat mənbəyi rolunu oynayır.
- Ekoloji meyarlar: Torpağın ekologiyası (mənfi amillər, çirklənmə, təbii fəlakət riski), biomüxtəliflik və ətraf mühit rejimlərinə riayət etmə dərəcəsi qiymətləndirmədə xüsusi diqqət çəkir. IVS 2025-də ESG amilləri – yəni Ətraf Mühit, Sosial və İdarəetmə faktorları – qiymətləndirmə prosesinə daxil edilməlidir. Məsələn, sel və ya torpaq

eroziyası riski, ətraf mühitin mühafizəsi altındakı torpaq zonaları və s. qiyməti azalda bilər; ekoloji təmiz sahələr isə əlavə üstünlük qazandırır.

Bu meyarları nəzərə alaraq obyektə uyğun yanaşma seçilir. Ümumiyyətlə, Azərbaycanın yerli şərtləri ilə Dünya Bankı/FAO-nun tövsiyələri də uyğunlaşdırılaraq, yerli infrastruktur və sosial-iqtisadi tələblər nəzərə alınmalıdır.

Bələdiyyə torpaqlarının düzgün qiymətləndirilməsi üçün ərazinin bütün xüsusiyyətlərini və təsir amillərini kompleks şəkildə təhlili tələb olunur. Torpağın dəyərinə təsir göstərən amillər müxtəlif tədqiqatçılar tərəfindən bir neçə əsas qrupa bölünür: iqtisadi (bazar tələbi, gəlirlik və s.), sosial (demoqrafik vəziyyət), inzibati-hüquqi (idarəetmə, tənzimləmə) və yerləşmə/ətraf mühit amilləri. Bu metodologiyada torpağın dəyərinə təsir edən ərazi məlumatları, ekoloji, sosial, idarəetmə və infrastruktur amilləri hər biri ayrı-ayrılıqda nəzərdən keçirilir. Hər bir amil üzrə məlumatlar toplanır, onların torpaq dəyərinə təsiri şərh olunur və qiymətləndirmə yanaşmaları konkret nümunələrlə göstərilir. Nəticədə təqdim olunan cədvəldə bu amillərin praktik qiymətləndirmədə necə tətbiq oluna biləcəyi əyani şəkildə nümayiş olunur.

1. Əraziyə dair məlumatlar

Torpaq sahəsinin yerləşdiyi əraziyə aid fiziki və coğrafi məlumatlar ilkin qiymətləndirmə mərhələsində toplanmalıdır. Bu məlumatlar torpağın istifadə imkanlarını və potensial dəyərini müəyyənləşdirməyə kömək edir. Əraziyə dair əsas məlumat komponentləri bunlardır:

- ✓ Torpaq sahəsinin planı və ölçüsü: Torpaq sahəsinin planı (planlaşdırma sənədi), forması və ölçüsü qiymətləndirməyə daxil edilir. Sahənin sərhədləri dəqiq müəyyən olunmalı, ölçüsü (məsələn, sot və ya hektarla) qeyd edilməlidir. Böyük və düzgün formalı sahələr adətən daha əlverişli sayılır. Məsələn, kvadrat və ya düzbucaqlı formada olan, kifayət qədər böyük (məsələn, 8-10 sot və yuxarı) sahə yaşayış tikintisi üçün rahatdır və dəyəri artıran amil hesab oluna bilər. Qiymətləndirmə yanaşması: sahənin ölçüsünə görə bazar dəyərinə düzəliş edilir (məsələn, daha böyük sahə üçün hər kv.m başına qiymət müəyyən limitə qədər arta bilər). Şəklinə görə isə qeyri-standart, çox ensiz və ya parçalı torpaq planı varsa, bunun istifadəyə uyğunluq əmsalı azaldılaraq dəyərə təsiri mənfi nəzərə alınır.

- ✓ Relyef (yer səthinin quruluşu): Sahənin relyefi – düzənlik, təpəli və ya mailli olması – mühüm faktordur. Düz və ya az meylli torpaq sahəsi tikinti üçün əlverişlidir; belə torpaqlarda tikinti xərcləri daha az olur və layihələndirmə asanlaşır. Məsələn, tam düz bir ərazidə ev tikmək maili əraziyə nisbətən daha ucuz başa gələr. Buna görə də, düzən və ya yüngül maili torpaqların bazar qiyməti adətən daha yüksək olur. Əksinə, güclü yamaclı, qrunt sürüşməsi riski olan sahələrdə ev tikmək əlavə bərkidici tədbirlər (bünövrə möhkəmləndirməsi və s.) tələb etdiyindən belə torpaqların alıcılıq qabiliyyəti azalır. Qiymətləndirmə yanaşması: relyef üçün kateqoriyalaşdırma aparıla bilər (məsələn, 0-3° meyillilik – "düzən", 3-10° – "orta maili", >10° – "çox maili") və hər kateqoriyaya uyğun düzəliş əmsalı tətbiq olunur. Məsələn, "çox maili" sahələr üçün baza qiymətindən müəyyən faiz endirim etmək.

- ✓ Torpaq növü və keyfiyyəti: Torpaq örtüyünün növü (məsələn, qara torpaq, şabalıd torpaq, qumsal torpaq və s.) və münbitlik dərəcəsi qiymətlə nəzərə alınır. Məsələn, qara torpaqlar yüksək məhsuldarlıq qabiliyyətinə malik olub kənd təsərrüfatı üçün əlverişlidir. Yaşayış torpaqlarında münbitlik birbaşa məhsul istehsalı üçün olmasa da,

həyətyanı bağçılıq, yaşıllıq salma baxımından üstünlük sayıla bilər. Nümunə: Azərbaycanda torpağın bonitet balları torpaq növünə görə dəyişir – ən münbit dağ-qara torpaqlar Gədəbəydə 100 balla qiymətləndirilir, Abşeron yarımadasının boz-qonur torpaqları isə 40 bala layiq görülür. Lakin sırf torpaq keyfiyyəti göstəricisi kimi Gədəbəy öndə olsa da, Abşeron torpaqları coğrafi mövqeyinə görə qat-qat baha qiymətə malikdir. Hesablamalar göstərir ki, Abşeronda torpaqdan əldə olunan gəlir də daha yüksəkdir. Bu fakt torpaq növünün vacib faktor olduğunu, lakin yerləşmə amilinin (paytaxta yaxınlıq, infrastruktur) torpaq dəyərinə daha böyük təsir göstərə biləcəyini nümayiş etdirir. Qiymətləndirmə yanaşması: torpağın münbitlik göstəricisinə (məsələn, humus faizi, bonitet balı) əsasən dəyərə düzəliş edilir. Yüksək münbitlik dəyəri artıran, aşağı münbitlik isə azaldan əmsalla nəzərə alına bilər. Eyni zamanda, əgər torpaq növü tikinti üçün geoloji risk daşıyırsa (məs., çox qumsal zəmin, qrunt sularının yüksək olması və s.), bu da əlavə mənfi düzəliş olunur.

- ✓ Ərazinin istifadə təyinatı və ətraf mühit: Torpaq sahəsinin hazırkı və planlaşdırılan təyinatı qiymətləndirməyə təsir edir. Qiymətləndirmə zamanı torpağın məqsədli təyinatına uyğun ən səmərəli və effektiv istifadə variantı (“ən yaxşı və effektiv istifadə” prinsipi) nəzərə alınmalıdır. Əgər faktiki istifadə təyinatdan fərqlidirsə (məsələn, yaşayış torpağı hal-hazırda əkin sahəsi kimi istifadə olunursa), bu da qeyd edilməli, çünki həmin torpağın potensialı tam reallaşdırılmır. Qiymətləndirmə yanaşması: torpağın təyinatına uyğun bazar müqayisələri aparılır – məsələn, yaxınlıqdakı oxşar yaşayış sahələri ilə, yaxud zəruri olduqda təyinat dəyişikliyi üçün potensialı dəyərləndirilir. Təyinatın dəyişdirilməsi mümkündürsə və ərazi kommersiya və ya digər istifadəyə keçə bilərsə, bu da əlavə potensial dəyər kimi hesaba qatılmalıdır.

- ✓ Coğrafi mövqe və yerləşmə: Torpaq sahəsinin coğrafi mövqeyi (rayon mərkəzinə, iri yaşayış məntəqələrinə, əsas yollara yaxınlığı, iqlim şəraiti, hündürlüyü və s.) onun bazar qiymətinə birbaşa təsir edir. Adətən lokasiya faktorları torpaq qiymətində həlledici olur. Şəhər və ya yol qovşağına yaxın torpaqlar daha yüksək tələbat görür, uzaq, kənar ərazilərdə isə tələb az ola bilər. Məsələn, paytaxt Bakı ətrafında yerləşən torpaqlar, hətta münbitliyi az olsa belə, sırf coğrafi mövqeyinə və bazara (alıcı kütləsinə) yaxınlığına görə baha qiymətə satılır. Coğrafi mövqeyə həmçinin iqlim və təbii risklər də daxildir – məsələn, ərazi sel və ya subasma riskli bir yerdədirsə (çay kənarı, aşağılıq), bu risk amili dəyəri azalda bilər. Qiymətləndirmə yanaşması: torpağın yerləşmə üstünlükləri üçün “yer amili” balı təyin oluna bilər. Məsələn, rayon mərkəzinə məsafə intervalına uyğun bal (5 km-dən az – yüksək bal, 5-15 km – orta, >15 km – aşağı) verilə və ya birbaşa km başına qiymət dəyişikliyi hesablanıla bilər. Həmçinin bazara (yerli bazar, məktəb, inzibati mərkəzlərə) yaxınlıq da bu cür bal və ya əmsallarla dəyərləndirilir.

Torpaq dəyərinə təsiri: Ümumilikdə, əraziyə dair məlumatlar torpağın əsas fiziki potensialını göstərir və dəyərin formalaşmasında bünövrə rolunu oynayır. Yuxarıda sadalanan hər bir fiziki xüsusiyyət ayrı-ayrılıqda torpağın istifadə dəyərinə təsir edir və qiymətləndirmə zamanı müvafiq düzəlişlər edilməlidir. Məsələn, çox əlverişli planı və relyefi olan, yaxşı yerləşməyə malik bir torpaq sahəsi, eyni ərazidə oxşar ölçülü, lakin bataqlıq və ya maili ərazidə yerləşən torpaq sahəsindən xeyli baha qiymətləndiriləcəkdir. Düzgün metodologiyada bu cür fərqləri nəzərə almaq üçün bal sistemi və ya əmsallar tətbiq olunur ki, qiymətləndirmə ədalətli olsun.

2. Qiymətə təsir edən ekoloji faktorlar

Qiymətləndirilən torpaq üçün ekoloji mühit də böyük əhəmiyyət daşıyır. Ekoloji faktorlar dedikdə, həmin torpağın təbii şəraiti və ətraf mühit keyfiyyəti nəzərdə tutulur. Bura torpağın münbitlik göstəriciləri, havanın təmizliyi, su resurslarına çıxış və s. daxildir. Bu faktorlar insanların orada yaşaması üçün rahatlıq dərəcəsini və torpaqdan əldə edilən əlavə faydaları müəyyənləşdirir ki, nəticədə bazar dəyərinə öz təsirini göstərir.

- ✓ Torpağın münbitliyi və ekoloji sağlamlığı: Torpağın tərkibi və münbit olub-olmaması əsasən kənd təsərrüfatı üçün kritiki olsa da, yaşayış torpaqlarında da dolayısı ilə əhəmiyyət kəsb edir. Münbit torpaqda həyətyanı bağ-bağça salmaq, yaşıllıq əkmək mümkünlüyü, həmçinin ərazinin ekoloji cəhətdən "sağlam torpaq" olması alıcılar üçün cəlbedicidir. Məsələn, əgər torpaq layında ağır metallar, çirkləndiricilər yoxdursa, torpaq ekoloji təmiz sayılır ki, bu da yaşayış üçün üstünlükdür. Əksinə, torpaq örtüyü əvvəl sənaye tullantıları ilə çirklənibsə, yaxud münbitlik çox aşağıdırsa (məsələn, duzlaşmış, şoran torpaq), bu faktor mənfi dəyər düzəlişinə səbəb ola bilər. Qiymətləndirmə yanaşmasında münbitliyi qiymətləndirmək üçün torpaq analizi nəticələri istifadə edilə bilər (humus faizi, azot-fosfor-kalium miqdarı və s.). Torpağın bonitet balı yüksəkdirsə, bu, normativ qiymətləndirmədə müsbət nəzərə alınır. Lakin yaşayış torpağında münbitlik orta və ya aşağıdır deyə ciddi qiymət fərqi gözlənilməyə bilər, çünki əsas dəyər formalaşdıran amil deyil. Buna görə, münbitlik daha çox bonus faktor kimi dəyərləndirilə bilər – məsələn, çox münbit torpaq üçün ümumi dəyərə kiçik faiz əlavə etmək. Bu sahədə Azərbaycan təcrübəsində torpağın bonitirovkası tətbiq edilir, lakin əvvəlki bölmədə qeyd olunduğu kimi, münbit torpaqların bazar dəyəri həmişə yüksək olmur; infrastrukturu güclü olan rayonun zəif münbit torpağı, uzaq dağ rayonunun münbit torpaqlarından bahalı ola bilər.

- ✓ Havanın keyfiyyəti: Havanın təmizliyi, toz-duman səviyyəsi və ümumən ekoloji hava şəraiti insanların orada yaşamaq istəklərinə təsir edir. Kənd yerləri adətən təmiz hava ilə seçilir. Təmiz hava insan sağlamlığı üçün vacib olduğundan, bu cür ərazilərdə yaşayışa tələbat da yüksək olur. Tədqiqatlar göstərir ki, havanın çirkli olduğu regionlarda daşınmaz əmlak qiymətləri durğunlaşır və hətta enir, çünki alıcılar daha təmiz havalı bölgələrə üstünlük verirlər. Əksinə, daimi təmiz hava olan yerlərdə yaşayış üçün tələb artdığı üçün torpaq və ev qiymətləri yüksəlir. Qiymətləndirmədə havanın keyfiyyətini sayısal qiymətləndirmək üçün bəzən havanın çirklənmə indeksi (PM2.5, SO_2, NO_x səviyyələri və s.) istifadə edilə bilər. Əgər rəsmi statistika yoxdursa, subyektiv olaraq ərazi "ekoloji təmiz zona" kimi xarakterizə edilə bilər. Qiymətə təsirini müqayisəli üsulla müəyyən etmək olar – məsələn, eyni xüsusiyyətli, lakin atmosferi daha çirkli olan başqa bir ərazidə torpaq qiymətləri ilə müqayisə aparmaq. Hava kirliliyi yüksəkdirsə, əldə olunmuş fərq mənfi düzəliş kimi tətbiq oluna bilər (məsələn, qiymətdən müəyyən faiz çıxılır).

- ✓ Su resurslarına çıxış imkanları: Torpaq sahəsinin yaxınlığında su mənbələrinin (çay, göl, su kanalı) mövcudluğu və ya yeraltı sulara çıxış imkanı da əhəmiyyətlidir. Kənd yerlərində suvarma suyu və içməli su təminatı yaşayış keyfiyyətinə təsir edən amillərdəndir. Məsələn, əgər həyətdə artezian quyusu vurmaq mümkündürsə və ya kəndin mərkəzi su xətti sahədən keçir, bu böyük üstünlükdür. Su təminatı zəif olan (quraq və ya su mənbələrindən uzaq) yerlərdə isə əlavə infrastruktur qurmağa ehtiyac

yaranır ki, bu da maliyyət deməkdir. Nümunə: beynəlxalq araşdırmalara görə, suya birbaşa çıxışı (məsələn, su hüquqları, artezian suları və s.) olan torpaq sahələri belə imkanı olmayan torpaqlardan 50%-ə qədər daha yüksək dəyərə malik ola bilər. Azərbaycanda konkret rəqəmlər məlum olmasa da, məsələn, Kür qırağındakı torpaqların (suvarma imkanı bol) qiymətcə quraq zonadakı torpaqlardan baha olması bunu təsdiq edir. Qiymətləndirmə yanaşması: su faktoru üçün iki cür yanaşma ola bilər – keyfiyyətcə (var/yox) və kəmiyyətcə. Əgər torpağın su təminatı yoxdursa, o zaman alıcı həmin torpaqda quyu qazdırmaq üçün xərcləyəcəyi məbləği qiymətdən çıxmaq istəyəcək. Bu halda, məsələn, 1 artezian quyusunun təxmini dəyəri hesablanıb torpağın bazar qiymətindən çıxılır. Su mənbəyi varsa, əksinə, bu imkanın dəyəri torpağın qiymətinə əlavə olunmalıdır. Həmçinin suyun keyfiyyəti (içməyə yararlı olub-olmaması) də nəzərə alınmalıdır. Qiymətləndirmədə müqayisə metodu ilə suya çıxışı olan və olmayan torpaqların qiymət fərqinə baxaraq, bu faktorun dəyərə təsirini faizlə ifadə etmək mümkündür.

Torpaq dəyərinə təsiri: Ekoloji amillər, xüsusilə yaşayış mühiti üçün rahatlıq və sağlamlıq baxımından önəmlidir. Üstün ekoloji şərait (münbit torpaq, təmiz hava, su bolluğu) torpaq dəyərini yüksəldən, mənfi şərait (çirklənmə, su qıtlığı) isə dəyəri aşağı salan amillərdir. Qiymətləndirmə zamanı bu faktorların inteqrasiyası üçün bəzən bal sistemi tətbiq olunur. Məsələn, hər bir ekologiya faktoru üzrə 0-dan 5-ə qədər bal verilə və sonda cəmi ümumi ekoloji bal kimi nəzərə alına bilər. Yaxud birbaşa pul ekvivalentində düzəlişlər tətbiq edilir (məsələn, suyun olmaması – X manat endirim, əvəzində artezianın qazılması xərci çıxılır). Vacib olan odur ki, ekoloji göstəricilərin torpağın yaşayış üçün cazibədarlığına təsiri obyektiv qiymətləndirilsin.

3. Sosial faktorlar

Bələdiyyə torpaqlarının dəyərinə əhalinin sosial göstəriciləri və demoqrafik dinamika da təsir göstərir. Sosial faktorlar dedikdə, həmin ərazidə yaşayan insanların sayı, sıxlığı, artma-azalma meyilləri, eləcə də cəmiyyətdə torpağa tələbatı formalaşdıran amillər nəzərdə tutulur. Bu faktorlar torpaq bazarında tələb tərəfini gücləndirən və ya zəiflədən məqamlar kimi çıxış edir.

- ✓ Əhalinin sıxlığı: Ümumiyyətlə, əhalinin sıx məskunlaşdığı yerlərdə torpağa tələbat daha yüksək olur – daha çox ailə ev tikmək üçün torpaq axtarır, bu da bazar qiymətlərini yuxarı çəkir. Əksinə, seyrək əhali olan, insan az yaşayan bölgələrdə torpağa tələbat aşağıdır. Əhalinin sıxlığı eyni zamanda infrastruktura tələbi də artırır – yəni sıx əhalili yerdə yollar, məktəblər, bazarlar daha çox inkişaf edib ki, bu da dolayı yolla torpaq dəyərini yüksəldir (çünki infrastruktur var, insanlar cəlb olunur). Qiymətləndirmə yanaşmasında əhalinin sıxlığı statistik rəqəmlərlə (nəfər/kv.km) ifadə edilə bilər. Bu rəqəmi region üzrə orta göstərici ilə müqayisə edib, fərq müsbətdirsə (yəni daha sıxdırsa) dəyərə müsbət pay, aşağıdırsa mənfi pay verilir. Həmçinin bazar təhlilində eyni rayonda yüksək əhali sıxlığı olan kəndlərdə torpaq qiymətlərinin daha baha olub-olmadığı müqayisə edilə bilər. Əgər aşkar fərq varsa, bu meyar modelə daxil edilir. Məsələn, 1 kv.km-ə düşən əhali sayındakı hər 10% fərq üçün qiymətə 2-3% düzəliş kimi bir model istifadə oluna bilər (dəqiq əmsal empirik məlumatdan asılıdır).
- ✓ Məskunlaşma dinamikası (demoqrafik trend): Bu, əhalinin illik artım və ya azalma tempi, miqrasiya meyilləri, yeni məskunlaşanların olub-olmaması kimi göstəriciləri əhatə edir. Torpağın dəyəri üçün əhalinin artması çox vacib siqnaldır – əhali artırsa,

gələcəkdə ev tikintisinə ehtiyac da artır, torpağa tələb yüksəlir. Əksinə, kənd boşalır, insanlar köç edirsə (məsələn, gənclər iş üçün şəhərə gedir, kənddə qalan azalır), bu halda torpağa tələb zəifləyir və qiymətlər durğunlaşır. Qiymətləndirmədə ilk növbədə rəsmi statistikadan və ya bələdiyyə məlumatlarından istifadə etməklə kəndin son 5-10 ildəki əhali sayındakı dəyişiklik təhlil edilir (faizlə illik artım/azalma). Artım varsa, bunun torpaq dəyərinə müsbət təsiri faiz nisbətində qiymətləndirilir. Məsələn, 5 ildə 10% artım varsa, torpağa tələbin artması təxminən eyni miqyasda qiymətə yansıya bilər. Azalma varsa, eyni qaydada mənfi təsir hesablanır. Ayrıca, əgər yaxın perspektivdə kənddə yeni layihələr (məsələn, zavod tikintisi, yol çəkilişi) səbəbilə əhali axını gözlənilirsə, bu proqnoz da nəzərə alınıb qabaqlayıcı dəyər artımı ehtimal edilə bilər.

Sosial faktorların torpaq dəyərinə təsiri iqtisadi qanunauyğunluqlarla sıx bağlıdır. Əhalinin sayı və tələbatı torpaq bazarında tələb funksiyasının mühərrikidir. Məsələn, bölgədə əhali artır, gəlirlər yüksəlirsə və məşğulluq imkanı artırsa, daha çox insan torpaq və ev almaq gücündə olacaq ki, bu da qiymətləri yüksəldəcək. Bu tendensiya Azərbaycanın müxtəlif bölgələrində özünü göstərir: şəhər əhalisi çoxaldıqca şəhər ətrafındakı kəndlərdə torpaq bahalaşır, yaxud miqrasiya nəticəsində boşalan kəndlərdə torpaq ucuzlaşır. Qiymətləndirmədə sosial faktorlar birbaşa ölçülməsi çətin olan "yumşaq" göstəricilər olsa da, onları qeyri-rəsmi bal sistemi ilə modelləşdirmək olar. Məsələn, əhali artımı müsbətdirsə – sosial faktor balı +2, əhali durğun/azalırsa – bal -2 kimi. Bu bal sonra ümumi qiymətə düzəlişə çevrilə bilər. Həmçinin rieltor sorğuları, bazar müşahidələri ilə də sosial durumun qiymətə təsiri təhlil oluna bilər (məsələn, maklerlər qeyd edə bilər ki, filan kənd boşalır deyə alıcı azdır, bu kimi məlumatlar eksperta daxil edilir).

4. İdarəetmə faktorları

Torpağın dəyərinə təsir göstərən mühüm amillərdən biri də yerli idarəetmənin səmərəliliyi və torpaq istifadəsinə nəzarətin vəziyyətidir. Bələdiyyə torpaqları haqqında danışdığımız üçün, birbaşa yerli özünüidarəetmə orqanının – yəni bələdiyyənin – fəaliyyəti qiymətləndirmədə nəzərə alınmalıdır. İdarəetmə faktorları dedikdə, torpaqla bağlı qanunvericilik, inzibati prosedurlar, planlaşdırma və şəffaflıq amilləri nəzərdə tutulur.

- ✓ Bələdiyyənin fəaliyyət səmərəliliyi: Bələdiyyənin yerli problemləri həll etmək, infrastruktur layihələri həyata keçirmək, sakinlərə xidmət göstərmək baxımından nə dərəcədə effektiv olması torpaqların dəyərinə dolayı yolla təsir edir. Səmərəli fəaliyyət göstərən bələdiyyəsi olan ərazi daha cəlbedici olur – çünki orada yaşayış üçün şərait yaxşılaşdırılır, yollar salınır, abadlıq işləri aparılır, kommunal xidmətlər vaxtında təmin edilir. Həmçinin bələdiyyənin qərar qəbul etmə prosesinin şəffaf və operativ olması (məsələn, torpaq alqı-satqısı və tikinti icazələrinin sürətlə verilməsi) investorlar üçün də önəmlidir – bürokratik əngəllərin az olduğu yerlərdə torpağa tələbat çoxala bilər. Qiymətləndirmə yanaşmasında bu faktorlar kəmiyyətcə ölçmək çətin olsa da, bir neçə göstərici seçilə bilər: məsələn, bələdiyyənin yerli büdcə xərcləmələrinin effektivliyi (nə qədər layihə reallaşdırılıb), vətəndaş məmnunluğu anketləri, torpaq sənədləşdirilmə müddətlərinin orta müddəti və s. Müqayisə üçün qonşu bələdiyyələrlə vəziyyət təhlil edilə bilər. Əgər bələdiyyə xüsusilə uğurludursa, bu, qiymətləndirmədə risk əmsalını aşağı salaraq (yəni kapital qoyuluşu üçün riski az olduğu üçün) dəyərə müsbət təsir kimi modelləşdirilir. Yox, əgər idarəetmə çox zəifdirsə (məsələn, zibil yığılmır, yollar

baxımsızdır, sosial gərginlik var), bu, həmin ərazidə torpaq sahibi olmağa marağı azaldır və dəyərə mənfi düzəliş verilməlidir.

- ✓ Torpaq istifadəsinə nəzarət və planlama: Bələdiyyənin və aidiyyəti dövlət qurumlarının ərazidə torpaqdan istifadə qaydalarına nə dərəcədə nəzarət etdiyi də önəmlidir. Əgər ərazidə rəsmi baş plan, zonalaşdırma xəritəsi mövcuddursa və torpaqların məqsədli istifadəsinə ciddi nəzarət edilirsə, bu torpaq bazarında sabitlik yaradır. Məsələn, yaşayış zonasında qeyri-qanuni sənaye obyektinin tikilməsinə yol verilmirsə, yaxud torpaq mülkiyyət hüquqları bələdiyyə tərəfindən qorunursa, alıcılar əmin olur ki, aldıqları torpaq gələcəkdə dəyərdən salacaq gözlənilməz mənfi hallarla üzləşməyəcək. Torpağın gələcəkdə mümkün istifadə perspektivləri bilavasitə şəhərsalma planları və icra orqanlarının qərarları ilə müəyyən edilir – bu da bazar dəyərinə birbaşa təsir edən amildir. Digər tərəfdən, əgər torpaqların istifadəsinə nəzarət zəifdirsə, "özbaşına tikililər", torpağın sənədsiz zəbt olunması halları baş verirsə, bu, investisiya riskini artırır. Qiymətləndirmədə torpaq istifadəsinə dair yerli qaydaların mövcudluğu (məsələn, "Bələdiyyə ərazisinin inkişaf planı" sənədi) bina (var/yox) kimi qeyd oluna bilər. Əgər varsa və ciddi tətbiq edilirsə – bu, müsbət bal; yoxdursa – mənfi bal. Həmçinin son illərdə torpaq mübahisələrinin statistikası (məs., məhkəməyə verilən torpaq problemləri) analiz edilə bilər. Planlı inkişafın göstəricisi olaraq, kəndin baş planında müəyyən zonaların (yaşayış, ticarət, kənd təsərrüfatı) olub-olmaması nəzərə alınır. Nəzarətin yaxşı olması dəyərə etibarlılıq artırıcı amil kimi əlavə olunur (məs., risk əmsalını 0.90-a endirmək), zəif olması isə risk əmsalını yüksəldir (məs., 1.10-a qaldırmaq). Bu əmsal son qiymətə vurula bilər ki, riskə uyğun düzəliş edilsin. Məsələn, qeyri-müəyyən mülkiyyət statuslu və ya hüquqi problemi olan torpaq bazar dəyərindən xeyli ucuz satılır – bunu nəzərə almaq lazımdır.

Torpaq dəyərinə təsiri: İdarəetmə amilləri bir qədər "gizli" amillər olsa da, onların təsiri çox böyük ola bilər. Yaxşı idarə olunan, hüquqi durumu dəqiq və sabit olan bir ərazidə torpaqlar təhlükəsiz aktiv sayılır, belə yerlərə investor marağı yüksək olur və bu da qiymətləri artırır. Məsələn, şəffaf idarəetmə və yaxşı planlama torpağın bazar dəyərini yüksəldə bilər, çünki alıcılar orada qarşılaşacaqları prosedurların asan olacağını bilir, gələcəkdə mülkiyyət hüquqlarının qorunacağına əmindirlər. Əksinə, idarəetmə zəif, korrupsiyanın çox olduğu yerlərdə torpaq alqı-satqısı riskli göründüyündən, alıcılar qiyməti endirməyə çalışır. Bir sözlə, yaxşı idarəetmə torpağa dəyər qatır, pis idarəetmə isə dəyərini endirir. Qiymətləndirmə zamanı bu amilləri nəzərə almaq üçün ekspert qiymələndirməsindən istifadə oluna bilər – məsələn, mütəxəssislər 10 ballıq şkala ilə "idarəetmə keyfiyyəti"nə bal verir və bu bal müəyyən çəki ilə son dəyərə təsir etdirilir.

5. İnfrastruktur faktorları

İnfrastruktur təminatı torpaq sahəsinin yaşayış üçün yararlılığını və cazibəsini müəyyən edən ən mühüm amillərdəndir. İnfrastruktur faktorlarına yol-nəqliyyat şəbəkəsi, kommunal xidmətlər (su, qaz, elektrik, kanalizasiya, internet) və sosial infrastruktur (təhsil, səhiyyə, ticarət obyektləri və s.) daxildir. Mövcud infrastruktur nə qədər güclüdürsə, torpaq sahəsi bir o qədər dəyərli olur, çünki alıcı sonradan bu şəraiti qurmaq üçün əlavə xərc çəkmək məcburiyyətində qalmır. Nümunə üçün hər hansı bir obyekt üçün infrastruktur aspektləri nəzərdən keçirilir:

- ✓ Yol və nəqliyyat şəbəkəsi: Torpaq sahəsinə gedib çatmaq üçün yolların vəziyyəti, növü (asfalt, çınqıl, torpaq yol), ilin bütün fəsillərində keçilən olub-olmaması çox vacibdir. Əsas magistral yola yaxınlıq, ictimai nəqliyyatın olub-olmaması da nəzərə alınmalıdır. Yaxın məsafədə keyfiyyətli yolun olması torpağın dəyərini yüksəldir, çünki həmin məkana gediş-gəliş rahatdır. Obyektə gedən yol asfaltlanmışdırsa və kənd rayon mərkəzi ilə yaxşı əlaqəlidirsə, buradakı torpaqlar logistika baxımından üstün sayılır. Əks halda, əgər torpaq sahəsinə ancaq çətin keçilən kənd yolu ilə çatmaq mümkündürsə, alıcı orada ev tikərkən problemlə üzləşəcəyini düşünüb qiymətə daha həssas yanaşacaq. Qiymətləndirmə yanaşması: yol faktorunu qiymətləndirmək üçün sahənin ən yaxın asfalt yola olan məsafəsi (km) ölçülür. Məsələn, torpaq magistral yoldan 500 m içəridədirsə – bu əla göstəricidir, 5 km uzaqdadırsa – nisbətən zəif. Həmçinin yolun keyfiyyəti (asfalt vs torpaq yol) 3 ballıq şkala ilə dəyərləndirilə bilər. Müqayisə metodu ilə yaxşı yol qırağındakı torpaqların qiyməti ilə yol infrastrukturu zəif olan yerlərin qiyməti fərqləndirilir və bu fərq faiz kimi modelləşdirilir. Məsələn, magistral yola 1 km-dən yaxın torpaqlar bazarda 20% bahadırsa, biz də qiymətləndirmədə həmin torpağa +20% düzəliş veririk. Bundan əlavə, torpağa gedən yolda qışda palçıq, yazda keçilməz batıqlıq yaranırsa, bu kimi faktorlar da keyfiyyət balına mənfi təsir kimi qeyd olunur.
- ✓ Kommunal kommunikasiya və xidmətlər: Torpaq sahəsinin su, elektrik enerjisi, təbii qaz, kanalizasiya və internet kimi infrastruktura qoşulma imkanları qiymətləndirmənin mərkəzində olmalıdır. Yaşayış üçün zəruri olan bu kommunikasiyalar hazırda mövcuddursa, torpaq tikintiyə hazır sayılır və çox dəyərlidir. Məsələn, əgər bələdiyyə torpağı yerləşən küçədən artıq elektrik və su xətləri keçir, qaz xətti kənddə mövcuddur və həmin sahəyə çəkmək mümkündürsə, bu, böyük üstünlükdür. İnternet (xüsusən genişzolaqlı internet) mövcudluğu da müasir dövrdə önəm daşıyır – iş adamları, gənclər bu məqama fikir verirlər. Yeni aparılan qiymətləndirmə metodologiyalarında infrastruktur (işıq, qaz), kommunikasiya və bazara yaxınlıq kimi parametrlər xüsusi nəzərə alınır, çünki bunlar torpaqdan istifadənin effektivliyini birbaşa müəyyən edir. Əgər heç bir kommunikasiya yoxdursa, alıcı həmin torpaqda ev tikəndə bunları özü təşkil etməli (məs., işıq transformatoru qoydurmaq, qaz balonu istifadəsi, su üçün quyu qazdırmaq və s.), yəni əlavə xərc çəkməlidir – demək ki, belə torpağın dəyəri aşağı olmalıdır. Qiymətləndirmə yanaşmasında kommunal xidmətlər üzrə "mövcuddur/yoxdur" əsasında dəyər düzəlişi aparılır. Məsələn, elektrik xətti hazırdırsa – baza qiymət; əgər yoxdur və 1 faza elektrik çəkilişi üçün 1000 AZN tələb olunursa, o məbləğ torpaq qiymətindən çıxılır. Qaz xətti varsa – üstünlük; yoxdursa, qaz çəkmək xərci (məs., fərdi qaz çəni və ya xətt çəkmə xərci) çıxılır. Su xətti, kanalizasiya üçün də eyni yanaşma. İnternet və rabitə varsa, bu da rahatlıq yaradır – olmasa, bəlkə də pul ifadəsində böyük rəqəm deyil, amma rahatlıq balına təsir edir. Bir başqa yanaşma isə bal sistemidir: məsələn, mövcud olan hər bir kommunal xidmət üçün +1 bal verilir, olmayan hər biri üçün -1 bal. Cəmi müsbət çıxarsa, torpağın bazar dəyərinə müsbət, mənfi çıxarsa, mənfi düzəliş tətbiq edilir (balın çəkisi əvvəlcədən təyin edilir). Ümumilikdə, kommunikasiya xidmətlərinin tam olduğu torpaq, "xam" torpaqdan (kommunikasiyasız) xeyli baha olmalıdır – bazar müşahidələri də bunu göstərir (məsələn, qaz olan kəndlərdə evlər/torpaq daha baha olur).

- ✓ Sosial infrastruktur (məktəb, səhiyyə, ticarət və s.): Yaşayış məntəqəsi üçün vacib sosial obyektlərin sahəyə yaxın yerləşməsi də dəyərə təsir edir. Yaxınlıqda məktəb varsa, ailələr üçün cəlbedicidir (uşaqların uzağa getməsinə ehtiyac qalmır). Tibb məntəqəsi və ya xəstəxana yaxınlığı da təhlükəsizlik və rahatlıq baxımından müsbət amildir. Bundan əlavə, kəndin mərkəzində bazar, dükanlar, apteklər kimi gündəlik tələbat obyektlərinin olması torpağın yerləşdiyi məhəlləni daha arzuolunan edir. Yaxşı məktəblərin, parkların, ticarət mərkəzlərinin mövcudluğu yaşayış üçün ərazinin cazibəsini artırır və torpağın dəyərinə təsir edir. Obyekt yerləşən ərazidə tam orta məktəb mövcuddur, bu da kənddə yaşayanlar üçün müsbət haldır. Əgər həmin torpaq məktəbə piyada 5 dəqiqəlik məsafədədirsə, bu üstünlük kimi qeyd edilməlidir. Yaxınlıqda böyük marketin, ictimai nəqliyyat dayanacağının olub-olmaması da nəzərə alına bilər. Qiymətləndirmə yanaşması: sosial obyektlərə məsafə əsasında dəyərə düzəliş verilə bilər. Məsələn, torpaq sahəsi məktəbdən 500 m aralıdırsa – +X%, 2 km-dən uzaqdadırsa – -X%. Bu cür əmsalları təyin etmək üçün alıcı davranışlarını öyrənmək faydalıdır (məsələn, rieltorlar deyə bilər ki, filan kəndin mərkəzinə yaxın torpaqlar 15% baha satılır). Alternativ olaraq, "yaxınlıq balı" da tətbiq oluna bilər: hər əhəmiyyətli obyekt (məktəb, klinika, bazar) 1 bal, uzaqdırsa 0 bal. Toplam bal dəyərə çevrilir. Bundan başqa, sosial infrastrukturu planlaşdırılan obyektlər (məsələn, gələcəkdə yeni məktəb tikiləcəyi planı) da qiymətə təsir edə bilər – bu halda, gözlənilən artım indidən qismən qiymətə əlavə oluna bilər (anticipativ yanaşma).

Torpaq dəyərinə təsiri: İnfrastruktur faktoru bəlkə də ən müəyyənedici amillərdən biridir. Əvvəlki sovet dövründən qalan yanaşmalarla torpağın normativ qiyməti əsasən münbitlik və təyinatla hesablansa da, müasir bazar dəyərini infrastruktur dikte edir. Rahat yol, hazır kommunal xidmətlər, yaxın sosial obyektlər varsa, alıcı həmin torpağa əlavə pul ödəməyə razı olur – çünki sonradan bu şəraiti yaratmaq vaxt və pul tələb edir. Bütün bu infrastruktur amillər cəmi olaraq torpağın bazar dəyərinin formalaşmasında bəlkə də 50%-dən çox paya malikdir desək, yanılmarıq, çünki ərazi və ekoloji amillərin üstünlükləri belə çox zaman infrastruktur olmadan realizə edilə bilmir.

6. Praktik qiymətləndirmə nümunəsi

Yuxarıda izah olunan metodologiyanı praktikada tətbiq etmək üçün konkret bir qiymətləndirmə nümunəsi nəzərdən keçirək. Təsəvvür edək ki, Bərdə rayonu, Kətəlparaq kəndində yaşayış üçün nəzərdə tutulmuş bir bələdiyyə torpaq sahəsini qiymətləndiririk. Bu sahə haqqında toplanmış məlumatlar aşağıdakı kimidir:

- ✓ Sahə ölçüsü: 8 sot, düzbucaqlı formada (40m x 20m ölçülərində).
- ✓ Relyef: demək olar tam düz (meyillilik <2%).
- ✓ Torpaq növü: Alluvial (mənşəyi) çəmən torpaq, orta münbitlikdə (humus 2.5%).
- ✓ Coğrafi mövqe: Kənd mərkəzinə 1 km, Bərdə şəhərinə 18 km, əsas şosse yola 2 km məsafədə yerləşir.
- ✓ Hava və ekoloji durum: Hava təmizdir, yaxınlıqda sənaye müəssisəsi yoxdur. Torpaq çirklənmə testlərində təmiz çıxıb. Yaxınlıqda kiçik bir çay (1.5 km aralı) və suvarma kanalı mövcuddur.

- ✓ Əhali və sosial: Kənd əhalisi son illərdə azca artıb (illik 1%). Kəndin özündə 1500 nəfər əhali yaşayır. Əhali əsasən gənc ailələrdir, son 2 ildə 10 yeni ev tikilib.
- ✓ İdarəetmə: Bələdiyyənin təsdiqlənmiş baş planı var, yaşayış zonaları müəyyən edilib. Torpaq alqı-satqısı prosesləri nisbətən şəffafdır, lakin bürokratik ləngimələr zaman-zaman olur.
- ✓ İnfrastruktur: Torpaq sahəsinin qarşısından kənd yolu keçir (qismən asfalt, qismən qum-çınqıl örtüklü). 300 metr məsafədə asfaltlanmış yol var. Sahənin yaxınlığından elektrik xətti keçir (qoşulma nöqtəsi 50 m aralıda), magistral su xətti 100 m aralıdan keçir (qoşulma imkanı var). Kənddə mərkəzləşdirilmiş qaz kəməri mövcuddur, həmin məhəllədə qaz xətli mövcuddur (evlər qoşulub). Kanalizasiya şəbəkəsi yoxdur (foseptik nəzərdə tutulur). Mobil internet yaxşı işləyir, lakin fiber-optik internet hələ çəkilməyib. Sahədən 800 m aralıda orta məktəb, 1 km aralıda tibb məntəqəsi, 700 m aralıda kənd dükanı yerləşir.

Bu məlumatlar əsasında cədvəl formasında faktorların qiymətləndirməyə təsirini göstərək:

Cədvəl 1: Kətəlparaq kəndində nümunəvi torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi üçün faktorların təhlili.

Faktor kateqoriyası	Spesifik göstərici	Vəziyyət (nümunə)	Torpaq dəyərinə təsirinin şərhi
Ərazi xüsusiyyətləri	Torpaq sahəsi (plan, ölçü)	8 sot, düzbucaqlı (40x20m)	Geniş və uyğun formalı sahə – tikinti üçün əlverişli olduğundan bazar dəyərini artıran amildir (standard sahə kimi baza dəyəri qəbul edilir).
	Relyef	Düzənlik (meyillilik <2%)	Tikinti asanlıqla mümkündür, əlavə torpaq işləri tələb etmir – dəyərə müsbət təsir (heç bir endirim tətbiq edilmir, hətta üstünlük balı verilir).
	Torpaq növü (münbitlik)	Allüvial, orta münbit	Normal bağçılıq mümkündür, torpaq sağlamdır. Yüksək münbitlik olmadığı üçün əlavə dəyər yaratmır, lakin torpaq keyfiyyəti qənaətbəxşdir – neytral təsir (nə əlavə, nə endirim).
	Coğrafi mövqe	Kənd mərkəzinə 1 km, Bərdəyə 18 km, şosseyə 2 km	Kənd daxili yaxşı mövqe, rayon mərkəzinə orta uzaqlıq. Şosseyə yaxınlığı münasibdir. Dəyərə cüzi müsbət təsir (yer amilindən +5% bal).
Ekoloji amillər	Hava keyfiyyəti	Təmiz kənd havası	Sakit və təmiz hava – yaşayış üçün cəlbedici mühit yaradır, dəyəri artırır (ekoloji üstünlük kimi alıcı marağını yüksəldir).

Faktor kateqoriyası	Spesifik göstərici	Vəziyyət (nümunə)	Torpaq dəyərinə təsirinin şərhi
	Su resurslarına çıxış	Artezan suyu imkanı, kanala yaxın	Su təminatı asandır (quyu qazmaq mümkündür, kanal suvarma üçün mövcuddur). İçməli su xətti də yaxındadır. Dəyərə müsbət təsir – alıcı sonradan su üçün böyük xərc çəkməyəcək.
	Torpaq çirklənməsi	Çirklənmə qeydə alınmayıb	Torpaq ekoloji təmizdir, zərərli tullantı yoxdur – dəyəri müsbət təsir (alıcı üçün əlavə rahatlıq, sağlamlıq amili).
Sosial amillər	Əhali sıxlığı	Orta (kənd əhalisi 1500 nəfər)	Kənd orta böyüklükdədir; nə çox sıx, nə seyrəkdir. Bu, torpaq dəyərinə neytral sayılır, çünki nəqliyyat və infrastruktura dəstək verəcək qədər əhali var, amma eyni zamanda yüksək tələbat yaradacaq qədər deyil.
	Əhali artım dinamikası	Son 5 ildə +1% illik artım	Cüzi artım müşahidə olunur – gələcək tələbin az da olsa artacağını göstərir. Dəyərə azacıq müsbət təsir (məs., +2% kimi kiçik bir əlavə dəyər).
	Əmək imkanları / gəlir səviyyəsi (dolayısı)	Kənddə əsasən kənd təsərrüfatı, yaxın şəhərdə iş imkanı	Gəlir səviyyəsi orta olduğundan torpaq tələbatı stabildir. (Bu amil dolayı olsa da, alıcılıq qabiliyyətinə təsir edir – bu nümunədə neytral qəbul edilir).
İdarəetmə amilləri	Bələdiyyə idarəetməsi	Baş plan təsdiqli, idarəetmə orta səviyyədə	Planlaşdırma olduğundan torpağın gələcək durumu sabitdir (müsbət). Lakin bəzi bürokratik ləngimələr mümkündür (cüzi mənfi). Ümumilikdə, idarəetmə faktoru neytrala yaxın müsbət qiymətləndirilir (məs., +5% etibar əmsalı tətbiqi).
	Hüquqi status, nəzarət	Bələdiyyə mülkiyyəti, sənədlər qaydasında	Torpaq statusu aydındır, istifadəyə dair məhdudiyyət yoxdur. Bu, alqı-satqı riskini azaldır – dəyərə müsbət təsir (risk əmsalını azaldır, məsələn 0.95 tətbiq olunur).
İnfrastruktur amilləri	Yol infrastrukturu	300 m-dən asfalt yol, qapısına	Yaxınlıqda asfalt yolun olması böyük üstünlükdür – dəyəri artırır (məs., bazar

Faktor kateqoriyası	Spesifik göstərici	Vəziyyət (nümunə)	Torpaq dəyərinə təsirinin şərhi
		qədər qismən asfalt	dəyərinə +10% kimi). Qapıya qədər yolun qismən asfalt olması da qənaətbəxşdir.
	Elektrik enerjisi	50 m aralıda qoşulma nöqtəsi	Faktiki olaraq elektrik xətti mövcuddur – ev tikərkən asan qoşulacaq. Dəyərə müsbət (əlavə xərc olmadığından).
	Qaz xətti	Kənddə qaz var, həmin məhəllədə də xətt keçir	Qaz təminatı hazırdır – kənddə fərdi ev üçün çox arzulanan amil. Dəyərə güclü müsbət təsir (qaz olmayan kəndə nisbətən xeyli üstünlük, qiymətdə əks olunur).
	Su və kanalizasiya	Su xətti 100 m (qoşula bilərlər), kanalizasiya yoxdur	Su xəttinə qoşulmaq mümkün – müsbət. Lakin kanalizasiya yoxdur – fərdi həll lazımdır (foseptik), bu cüzi mənfi təsir kimi qiymətdə nəzərə alınmalıdır (çıxılacaq xərc kimi). Ümumən kommunal infrastruktur yaxşı səviyyədədir.
	İnternet / Rabitə	Mobil internet var (4G), sabit internet yoxdur	Rabitə baxımından minimal ehtiyaclar qarşılanır. Fiber internet olmasa da, mobil şəbəkə var. Bu, müasir dövrdə nəzərə alınsa da, kənd yerləri üçün kritik deyil – neytral/cüzi mənfi təsir (məs., -2% qiymət düzəlişi).
	Sosial infrastruktur	Məktəb 800 m, tibb məntəqəsi 1 km, dükan 700 m	Əsas obyektlər piyada məsafəsindədir – müsbət təsir (ailələr üçün rahatdır). Bu, yaşayış üçün əlverişliliyi artırır və torpaq dəyərinə az da olsa müsbət yansır (məs., +3-5%).

Yuxarıdakı cədvəldə hər bir faktor üzrə nümunə sahənin vəziyyəti və onun qiymətə təxmini təsir istiqaməti göstərilib. Bu nümunə əsasında belə nəticə çıxarmaq olar ki, Kətəlparaq kəndində konkret bir yaşayış torpağının dəyəri bütün bu amillərin kombinasiyalı təsirindən formalaşır. Məsələn, bizim götürdüyümüz halda əksər amillər müsbət olduğu üçün torpaq orta bazar qiymətindən yuxarı dəyərləndirilə bilər. Əgər hansısa amillər mənfi olsaydı (məsələn, qaz yox, yol uzaq, hava çirkli və s.), onlar uyğun olaraq qiyməti aşağı salacaqdı. Qiymət hesablamasının son mərhələsində bu cür faktor analizindən sonra müqayisəli satış dəyərləri də nəzərə alınır – yəni yaxın ərazidə bənzər torpaq satışlarının qiymətlərinə baxılır və bizim hesablanmış dəyər həmin bazar məlumatı ilə kalibrasiya olunur.

Nəticə: Metodologiya göstərir ki, torpaq dəyərinin qiymətləndirilməsi çoxşaxəli bir prosesdir və Kətəlparaq kəndindəki kimi yaşayış təyinatlı torpaqlar üçün hər bir faktor – ərazi xüsusiyyətləri, ekoloji vəziyyət, sosial-demoqrafik durum, idarəetmənin səviyyəsi və

infrastruktur təminatı – sistemli şəkildə təhlil olunmalıdır. Hər faktor üzrə toplanan məlumatlar torpağın potensialına və alıcı üçün nə kimi üstünlük və ya çatışmazlıqlara malik olduğuna işıq tutur. Bu məlumatlar əsasında qiymətləndirici konkret nümunələrlə, rəqəmlərlə əsaslandırılmış düzəlişlər tətbiq edərək obyektiv bir dəyər nəticəsinə gəlir. Belə strukturlaşdırılmış metodologiya praktikada bələdiyyələr və qiymətləndiricilər üçün faydalıdır, çünki torpaqla bağlı qərarların (satış, icarə və s.) daha əsaslandırılmış şəkildə verilməsinə imkan yaradır.

Qiymətləndirici ilə bələdiyyə arasında prosesin idarə olunması

Qiymətləndirmə bələdiyyə və qiymətləndirici arasında bağlanacaq yazılı müqavilə əsasında həyata keçirilir. Müqavilədə qiymətləndirmə obyekti (torpaq sahəsinin ünvanı, təsviri, uçot məlumatları), seçilmiş yanaşma və metodlar, xidmət haqqı və ödəniş şərtləri, tərəflərin öhdəlikləri və məsuliyyətləri kimi əsas şərtlər əksini tapmalıdır. Bələdiyyə sifarişçi kimi qiymətləndiricini seçir; açıq tender və ya namizədlərin sertifikatına uyğun seçim aparıla bilər. Qiymətləndirici ilkin məlumatları toplayır (texniki və hüquqi sənədlər, kadastr məlumatları, bazar əməliyyatları) və uyğun yanaşmanı tətbiq edir.

Qiymətləndirmə nəticəsi hesabat şəklində hazırlanır. Mülki Məcəlləyə əsasən hesabat iki nüsxədə tərtib edilməli, biri sifarişçiyə, biri qiymətləndiricidə qalmalıdır. Hesabatda qiymətləndirmə tarixi, qiymətləndirici və sifarişçi barədə məlumat, obyektin təfsilatı, tətbiq olunmuş yanaşmalar və metodologiya, hesablamalar və nəticələr əks etdirilir. Hesabatın formatı milli normativlərin tələblərinə uyğun olmalı, istifadə edilmiş məlumatın mənbəyi və ilkin şərtlər (məs., diskont dərəcəsi, bazar müqayisələri) tam göstərilməlidir. Verilmiş rəqəmlər və tətbiq olunan düzəlişlər izah edilməli, əldə olunan yekun dəyər məntiqi ardıcıllıqla təqdim olunmalıdır. Hesabatın daimi saxlanması və gizliliyin təmin olunması qanunvericilikdə tələb olunur.

Tövsiyələr: şəffaflıq, sosial ədalət və yerli inkişaf

Qiymətləndirmə prosesi tam şəffaf aparılmalı, bütün maraqlı tərəflər üçün əlyetərli olmalıdır. Qiymətləndiricinin hesabatında istifadə etdiyi metodologiya, məlumat mənbələri və düzəlişlər aydın göstərilməli, ictimai nəzarət mexanizmi təmin olunmalıdır. Azərbaycan AQP metodologiyasında da qiymətləndirmə fəaliyyətində şəffaflıq və obyektivlik vurğulanır. Bələdiyyələr qiymətləndirmə nəticələrini büdcəyə istiqamətləndirərək yerli infrastruktur və sosial layihələrin maliyyələşdirilməsini təmin edə, iqtisadiyyatı stimullaşdıra bilərlər. Eyni zamanda, torpaq qiymətlərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı sosial ədalət nəzərə alınmalı, kompensasiyanın bazar dəyərinə uyğun aparılması təmin edilməlidir. Yəni, torpaq sahibləri ədalətli ödəniş almalı, qeyri-legitim məhdudiyyətlər hesabata salınmamalıdır. Dünya Bankının prinsipial yanaşmalarına əsasən, açıq və ədalətli torpaq siyasəti yoxsulluğun azaldılmasına və davamlı inkişafı təşviq etməlidir. Bütün bu prinsiplərə riayət etməklə, qiymətləndirmə həm peşəkar tələbata cavab verər, həm də bələdiyyələrin idarəetmə ehtiyaclarını ödəmiş olar