

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI

Əlyazması hüququnda

AZƏRBAYCANDA DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARININ AKTİVLƏŞDİRİLMƏSİ VƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN İNKİŞAF İSTİQAMƏTLƏRİ

İxtisas: 5311.01 – Müəssisələrin təşkili və idarə olunması

Elm sahəsi: İqtisad elmləri

İddiaçı: **Rəşad Rafiq oğlu Əbləsənov**

Fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün təqdim edilmiş
dissertasiyasının

AVTOREFERATI

Bakı-2022

Dissertasiya işi Azərbaycan Texniki Universitetinin “İqtisadi nəzəriyyə və XSI” kafedrasında yerinə yetirilmişdir.

Elmi rəhbər: iqtisad elmləri doktoru, professor
Quliyev Rüfət Atakışi oğlu

Rəsmi opponentlər: iqtisad elmləri doktoru, professor
Pürhani Səfər Həsən oğlu

iqtisad elmləri doktoru, professor
Yüzbaşıyeva Gülşən Zaid qızı

iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent
Hüseynova Ülvyyə Yasin qızı

Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Ali Attestasiya Komissiyasının Azərbaycan Dövlət Neft və Sənaye Universitetinin nəzdində fəaliyyət göstərən FD 2.22 Dissertasiya şurası

Dissertasiya şurasının sədri: AMEA-nın müxbir üzvü i.e.d, professor
K. İmanov **İmanov Qorxmaz Cahangir oğlu**



Dissertasiya şurasının
elmi katibi [Signature]

iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent
Rüstəmov İlham Samil oğlu

Elmi seminarın sədri: [Signature]

iqtisad üzrə elmlər doktoru, professor
Səfərov Qənimət Əsəd oğlu

İŞİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

Mövzunun aktuallığı və işlənmə dərəcəsi. Qlobal iqtisadi çağırışlar şəraitində Azərbaycanda milli iqtisadiyyatın inkişafının yeni səviyyəyə qaldırılması, iqtisadiyyatın strukturunun təkmilləşdirilməsi, əlavə dəyər yaradan iqtisadiyyat sahələrinin inkişaf etdirilməsinin sürətləndirilməsi problemləri aktuallığı ilə diqqət çəkir. Bu problemlərin həll edilməsində və ümumiyyətlə ölkədə bazar iqtisadiyyatı münasibətlərinin dərinləşdirilməsində mövcud daşınmaz əmlak, o cümlədən müəssisələrin potensialından maksimum səmərəli istifadə edilməsi vacib şərtlərdəndir və bunun üçün ilk növbədə ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafı sürətləndirilməli, buradakı qiymətləndirmə fəaliyyəti mütərəqqi dünya təcrübəsinə adekvat şəkildə təkmilləşdirilməlidir. Təsadüfi deyildir ki, ölkə Prezidentinin 2016-cı il 6 dekabr tarixli fərmanı ilə təsdiq edilmiş Azərbaycan Respublikasının milli iqtisadiyyat perspektivi üzrə Strateji Yol Xəritəsində 4 əsas strateji hədəflərdən biri daşınmaz əmlak bazarının təkmilləşdirilməsi və inkişaf etdirilməsi sahəsi ilə bağlı məsələdir. Strateji Yol Xəritəsinin reallaşdırılması ilə bağlı olaraq ölkəmizdə daşınmaz əmlak, o cümlədən müəssisələrin potensialından maksimum səmərəli istifadə edilməsi üçün ciddi addımların atılacağı gözlənilir. Bu tədbirlər sırasında qlobal tendensiyalar nəzərə alınmaqla daşınmaz əmlakın, əsasən də müəssisələrin idarə edilməsi mexanizmlərinin yenilənməsi, mövcud qanunvericilik bazasının əhəmiyyətli səviyyədə təkmilləşməsi, özəlləşdirmə proseslərinin xeyli intensivləşdirilməsi, qeyri-səmərəsiz istifadə olunan dövlət müəssisələrin, həmçinin özəlləşdirilməyə verilmiş müəssisələrin əmlak potensialından istifadənin səmərəli təşkil olunması, dünya təcrübəsində özünü doğrultmuş mütərəqqi mexanizmlərdən istifadənin genişləndirilməsi və sair əhəmiyyətli yer tuturlar.

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı problemləri aktual olaraq qalmaqdadır. Bu sahədə dövlət tənzimlənməsinin əsas funksiyalarının, elementlərinin, forma və iqtisadi metodların təkmilləşdirilməsi proseslərinin

sürətləndirilməsi zərurəti vardır. Ölkəmizdə institusional islahatların dərinləşdirilməsi və bazar iqtisadiyyatı prinsiplərinin bərqərar olması istiqamətində davamlı tədbirlərin aparılmasına baxmayaraq, daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin müasir dövrün tələblərinə uyğun inkişaf etdirilməsi və səmərəliliyinin artırılması mümkün olmamışdır. Bunlarla bərabər, daşınmaz əmlak bazarının, əsasən də daşınmaz əmlak bazarında müəssisələrin investisiya cəlbediciliyinin gücləndirilməsi istiqamətində görülən tədbirlər gözlənilən nəticələri vermir, belə ki, müəssisələrin cəmləşdiyi əksər qeyri-neft sektoru sahələrində və xidmət sektorunda investisiya cəlbediciliyi mühiti aşağı səviyyədə qalmaqdadır və bu sahələrə xarici investisiyaların cəlbi prosesləri isə kifayət qədər zəifdir. Başqa bir mühüm problem daşınmaz əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı olan müəssisələrin idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi ilə bağlıdır. Bu sahədə mövcud mexanizmlərin əhəmiyyətli hissəsinin yenilənməsi hazırkı dövrün obyektiv reallıqlarından ortaya çıxmışdır. Daşınmaz əmlaklar, o cümlədən müəssisələrin potensialının əhəmiyyətli hissəsindən istifadə səviyyəsi əvvəldə qeyd etdiyimiz kimi qeyri-səmərəlidir və bu işlərin qanunauyğun, şəffaf şəkildə və nəzərdə tutulmuş vaxtda həyata keçirilməsində nəzarət mexanizmləri isə özünü tam doğrultmur.

Müasir dövrdə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsində, dövlət əmlaklarından, müəssisələrindən səmərəli istifadənin modelləşdirilməsində, özəlləşdirmə proseslərinin intensivləşdirilməsində çevik və daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının maraqlarına uyğun qiymətləndirmə metodlarının, yanaşmalarının müəyyənləşdirilməsi, prinsip və meyarların qorunması vacib şərtlərdəndir. Qiymətləndirmə üzrə əsaslandırmanın informasiya bazasının dürüslüyü, hesabatların obyektivliyi, tətbiq olunan mexanizmlərin səmərəliliyi diqqət mərkəzində saxlanılmalı və daşınmaz əmlak bazarının konyunkturasına müvafiq şəkildə qiymətləndirmə fəaliyyəti mexanizmləri hazırlanmalıdır. Daşınmaz əmlakın alqı-satqı proseslərinin və bunlarla bağlı prosedurların çevikliyinin təmin

edilməsi, daşınmaz əmlakın istehsal və kommertiya dövriyyəsinə fəal cəlb edilməsi proseslərində balanslaşdırılmış və optimallaşdırılmış qiymətləndirmə fəaliyyətinin və onun işlək mexanizmlərinin olmasının mühüm əhəmiyyəti vardır.

Bu qeyd olunan problemlər və məsələlər ölkəmiz üçün aktuallığı ilə diqqət çəkir və milli iqtisadiyyatın inkişafının artım sürətinin təmin edilməsi, əlavə dəyər yaradan fəaliyyət sahələrinin təşkili, iqtisadiyyatın strukturunun təkmilləşdirilməsi baxımından həmin problemlərin fundamental öyrənilməsinə, bu istiqamətlər üzrə elmi tədqiqatların aparılmasına, araşdırılmaların və təhlillərin genişləndirilməsinə ciddi ehtiyac duyulur. Göstərilənlər nəzərə alınmaqla, “Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının aktivləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf istiqamətləri” mövsuzunda dissertasiya işi fundamental araşdırmaya ehtiyacı olan tədqiqat işi kimi xarakterizə olunur və bütün bunlar ümumilikdə dissertasiya işinin mövzusunun aktuallığına dəlalət edir.

Daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və onun inkişaf etdirilməsi prinsiplərinin nəzəri-metodoloji məsələləri dünya iqtisad elmində əsasən son 50-70 ildə daha çox fundamental araşdırma obyektini kimi çıxış etməkdədir. Keçmiş dövəmdə bu problemlərə geniş aspektdə baxılmamış və həmin problemlərin bazar iqtisadiyyatı prinsipləri əsasında araşdırılması təşkil edilməmişdir. Daşınmaz əmlak bazarında bütün əmlak növləri ilə bərabər olaraq müəssisələrin də rolunun inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı problemlərin öyrənilməsi inkişaf etmiş ölkələrin iqtisad elmində daha çox diqqət çəkir. Həmin ölkələrdə daşınmaz əmlakın bütün növlərində olduğu kimi müəssisələrin də səmərəli istifadə edilməsi problemləri sistemli və fundamental şəkildə öyrənilmiş, bu istiqamətlərdə mütərəqqi metodlar və yanaşmalar müəyyənləşdirilərək elmi əsərlər yazılmışdır.

Azərbaycanda müstəqilliyin bərpasından sonrakı dövrdə torpaq islahatlarının aparılması, əmlak məsələlərinin idarədilməsi və tənzimlənməsi proseslərinin aktuallaşması, özəlləşdirmə siyasətinin həyata keçirilməsi, dövlət müəssisələrinin özəlləşdirilməsi ilə əlaqədar olaraq daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsi və onun

qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsaslarının öyrənilməsi üçün elmi tədqiqatlar aparılmış və əsərlər yazılmışdır. Ölkə iqtisadiyyatının strukturunun təkmilləşdirilməsi, əlavə dəyər sahələrinin yaradılması, bu proseslərdə mövcud daşınmaz əmlak potensialından istifadənin səmərəliliyinin artırılması, özəlləşdirmə proseslərini sürətləndirməklə iqtisadi fəaliyyət mexanizmlərinin genişləndirilməsi üzrə elmi-praktiki baxışların formalaşdırılmasında, konseptual yanaşmaların hazırlanmasında bir qrup ölkə alimlərinin və tədqiqatçılarının - Z.Ə.Səmədzadə, Ə.X.Nuriyev, A.F.Musayev, T.Ə.Hüseynov, X.H.Kazımlı, R.T.Həsənov, T.N.Əliyev, Q.Ə.Səfərov, B.X.Ataşov, Ş.T.Əliyev və digərlərinin elmi əsərlərini qeyd etmək mümkündür. Bunlarla yanaşı, bir qrup gənc tədqiqatçılar - M.A.Mövsümov, A.C.Binnətov və İ.V.Abdullayeva daşınmaz əmlak problemlərinin bu və ya digər istiqamətləri üzrə iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru səviyyəsində dissertasiyalar müdafiə etmişlər.

Klassik və müasir dünya alimləri tərəfindən iqtisadiyyatın səmərəli təşkili, milli resurslardan, o cümlədən əmlakdan səmərəli istifadə edilməsinin və bununla bağlı proseslərin idarə olunmasının nəzəri-metodoloji və praktiki aspektləri haqqında elmi fikirlər və yanaşmalar diqqət çəkir. Bunların sırasında A.Smit, A.Marşall, A.Veber, M.Keyns, P.Samuelson, P.Kruqman, C.Stiqlitz, N.Tomas və digərlərinin elmi baxışları və əsərləri daha çox əhəmiyyətlidir.

Bir qrup digər tədqiqatçı-alimlərin əsərlərində daşınmaz əmlak bazarının inkişaf problemləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi məsələləri baxılmışdır. Bu alim və tədqiqatçılardan - A.N.Asaul, B.M.Bedin, A.D.Çudakov, S.V.Qribovskiy, V.V.Koxanenko, İ.A.Rahman, V.A.Sirotkin, M.M.Solovyov və digərlərinin elmi əsərlərini, o cümlədən doktorluq dissertasiyalarını qeyd etmək olar.

Bütün bunlara baxmayaraq, ölkəmizdə milli iqtisadiyyatın perspektiv sektorlarının inkişafının intensivləşdirilməsi, bu istiqamətlərdə strateji hədəflərin yerinə yetirilməsi şəraitində daşınmaz əmlak bazarının, habelə daşınmaz əmlak bazarında müəssisələrin rolunun inkişafı problemlərinin və qiymətləndirmə fəaliyyətinin mexanizmlərinin fundamental səviyyədə öyrənilməsi,

bu istiqamətlərdə elmi-tədqiqat işlərinin aparılması zərurəti yaranmışdır.

Tədqiqatın obyektini kimi ölkədə mövcud olan kimya sənayesi müəssisələri, Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodu və digər yerli və xarici müəssisələr çıxış etmişdir.

Tədqiqatın predmetini kimi Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının aktivləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf istiqamətləri, bunlarla bağlı əsas prinsiplər, mexanizmlər, mütərəqqi qiymətləndirmə metodları, innovativ tətbiqlər və müəssisələrin qiymətləndirilməsində və müəssisələrin tərkib hissəsini təşkil edən daşınmaz əmlakların səmərəli istifadəsində mövcud olan problemlər götürülmüşdür.

Tədqiqatın məqsədi Tədqiqat işinin əsas məqsədi - Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının, o cümlədən daşınmaz əmlak bazarında müəssisələrin rolunun aktivləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı yollarının müəyyənləşdirilməsi, bu sahədə müasir yanaşmalar əsasında innovativ inkişafın, yüksək səmərəlilik və tərəqqinin təmin edilməsi məqsədilə yeniliyin, ixtiranın son təkmilləşdirilmiş nəticəsinin hazırlanmasıdır.

Bununla əlaqədar olaraq dissertasiya işində qarşıya aşağıdakı məqsəd və vəzifələr qoyulmuşdur:

1. Daşınmaz əmlak bazarının təşəkkül proseslərinin və bunlarla bağlı məsələlərin öyrənilməsi və ümumiləşdirilməsi;
2. Daşınmaz əmlak bazarının təşkili ilə bağlı innovativ həllərin araşdırılması və tətbiq edilən metodoloji üslubların xüsusiyyətlərinin öyrənilməsi;
3. Daşınmaz əmlak bazarına dair elektron məlumat bazasının yaradılması, bazar təhlili və araşdırılmasına dair rəqəmsal metodların öyrənilməsi;
4. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişaf proseslərinin müasir səviyyəsinin təhlil olunması və bu sahədə müəssisələrin potensial imkanlarının müəyyənləşdirilməsi;

5. Daşınmaz əmlakların, o cümlədən müəssisələrin fərdi və kütləvi qiymətləndirmə mexanizm və metodlarının araşdırılması və baxılması;
6. Daşınmaz əmlak bazarına və qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair beynəlxalq standartların öyrənilməsi, bu sahədə beynəlxalq təcrübəyə əsasən inkişaf yollarının təhlili və ümumiləşdirilməsi;
7. Müəssisələrin təsərrüfat fəaliyyətinin təşkili və idarə edilməsində qiymətləndirmə fəaliyyətinə yanaşmalar, həmçinin müəssisələrdə daşınmaz əmlakdan istifadənin real vəziyyətinin təhlili və dəyəərə təsir edən amillərin qiymətləndirilməsi;
8. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı qanunvericilik bazasının, dövlət nəzarət mexanizminin təhlil olunması və inkişaf etmiş ölkələrin sahəvi hüquqi aktlar və yerli təcrübəsi ilə müqayisələndirilməsi;
9. Daşınmaz əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi üzrə tövsiyələrin və təkliflərin hazırlanması və s.

Tədqiqatın metodları kimi təhlil-sintez, induksiya, deduksiya, müqayisəli təhlil, abstraktlaşdırma, ümumiləşdirmə, statistik qruplaşdırma, funksional təhlil, empirik metodlar, korrelyasiya-reqressiya təhlili, ekonometrik modelləşdirmə, proqnozlaşdırma və s. kimi metodlardan istifadə olunmuşdur.

Dissertasiya işinin müdafiəyə çıxarılmış başlıca müddəalarını aşağıdakı kimi göstərə bilərik:

1. Daşınmaz əmlak bazarında stimullaşdırıcı tədbirlərin öyrənilməsi və investisiya cəlbediciliyinin inkişafına dair metod və mexanizmlərin müəyyənəşdirilməsi (1.2; 2, 15, 16);
2. Daşınmaz əmlak bazarına dair etibarlı və dürüst məlumatları özündə cəmləyən elektron məlumat bazasının və xəritələrin formalaşdırılmasının əsaslandırılması (1.2, 2.1);

3. Daşınmaz əmlak bazarında əməliyyatların rəqəmsallaşdırılması və avtomatlaşdırılması tədbirlərinə dair üstünlüklər və təhlillər (2.1);
4. Daşınmaz əmlakların rəqəmsal formada kütləvi qiymətləndirilməsi sisteminin yaradılmasına dair modelin qurulması və tətbiqi imkanlarının araşdırılması (2.2; 1);
5. Kimya sənayesi müəssisələrinin, Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunun, iri dövlət müəssisələrinin təşkili və idarə olunmasında daşınmaz əmlakdan maksimum səmərəli istifadənin təmin edilməsinin, qiymətləndirilməsinin və sair məsələlərin əsaslandırılması (2.3; 14);
6. Ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarı sisteminin inkişafına töhvə verəcək yeni qanun layihələrinin işlənilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübəyə uyğunlaşdırılmasına dair normativ hüquqi aktların işlənilməsi zərurətinin açıqlanması (3.1; 8, 9);
7. Daşınmaz əmlak bazarı üzrə dövlət nəzarəti mexanizmlərinin formalaşdırılmasının səmərəli səmtləri təhlil edilməklə bu sahədə vəzifə və hüquqların müəyyənləşdirilməsi və tətbiq edilməsi istiqamətlərinin hazırlanması (3.2).

Tədqiqatın elmi yeniliyi qlobal iqtisadi çağırışlar və strateji yol xəritələrinin reallaşdırıldığı şəraitdə Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının aktivləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf istiqamətləri üzrə müasir elmi-praktiki baxışın formalaşdırılmasıdır. Bunun tərkib hissəsini təşkil edir:

1. Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin təhlili və onun investisiya cəlbəediciliyinin mövcud mexanizmləri və problemləri müəyyən edilərək inkişafına dair həyata keçirilməli olan tədbirlərin müəyyənləşdirilməsi;
2. “Daşınmaz Əmlak Bazarı Məlumatları Reyestri” adında rəqəmsal bazar məlumatları verilənlər bazasının və yerli zona bazar dəyər xəritələrinin yaradılmasına dair əsaslandırma;

3. Daşınmaz əmlak bazarına dair prosedurların rəqəmsallaşdırılması və xidmətlərin elektronlaşmasına dair təhlillər;
4. “Kompyuter dəstəklili kütləvi qiymətləndirmə” sisteminin təhlili və ölkəmizdə bu sistemin yaradılmasına dair ehtiyac və zərurətlər;
5. Kimya sənayesi müəssisələrinin, o cümlədən Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunun texniki-iqtisadi göstəricilərindən, daşınmaz əmlak potensialının təhlilindən və dəyərə təsir edən amillərin qiymətləndirilməsindən çıxış etməklə, iri dövlət müəssisələrində daşınmaz əmlakdan maksimum səmərəli istifadənin təmin edilməsinin vacibliyinə dair əsaslandırma;
6. Ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarı sisteminin inkişafına töhvə verəcək “Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyəti haqqında” yeni qanun layihəsinin və qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübəyə uyğunlaşdırılması və müasir tələblərə cavab verən qiymətləndirmə sisteminin formalaşdırılmasına töhvə verəcək “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun yeni redaksiyada hazırlanması, həmçinin Milli Qiymətləndirmə Standartlarında və digər normativ hüquqi aktlarda zəruri olan əlavə və dəyişikliklərin edilməsi zərurətinin açıqlanması;
7. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafında və idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin formalaşdırılmasının səmərəli səmtləri təhlil etməklə bu sahədə Monitoring Qrupunun fəaliyyət istiqamətləri, vəzifə və hüquqların müəyyənləşdirilməsi və tətbiq edilməsi üçün planın hazırlanması.

Tədqiqatın nəzəri və praktiki əhəmiyyəti. Tədqiqat işinin nəticələri daşınmaz əmlak bazarının, habelə müəssisələrin daşınmaz əmlak bazarında rolunun inkişaf etdirilməsində, bununla bağlı daşınmaz əmlak bazarının iştirakçılarının fəaliyyətinin səmərəli təşkilində, rəqəmsal bazar məlumatları verilənlər bazasının

qurulmasında, komyuter əsaslı kütləvi qiymətləndirmənin aparılmasında, daşınmaz əmlak bazarının inkişafının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi-normativ bazasının gücləndirilməsində, müasir qiymətləndirmə sisteminin formalaşdırılmasında, müvafiq elmi istiqamətlərin müəyyən edilməsində, dövlət proqramlarının və investisiya layihələrinin hazırlanmasında elmi-nəzəri və elmi-praktiki baza kimi çıxış edə bilər.

Dissertasiya işində verilmiş təklif və tövsiyələr ali və orta ixtisas məktəblərində “Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı”, “Daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsi və təhlili”, “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi”, “Daşınmaz əmlakın ekspertizası və idarə olunması”, “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və qeydiyyatının əsasları” və sair fənlərinin tədrisində, daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi üzrə müvafiq metodiki göstərişlərin tərtib olunmasında istifadə edilə bilər.

Aprobasiya və tətbiqi. Tədqiqat işinin başlıca müddəaları və əsas nəticələri respublika və beynəlxalq əhəmiyyətli elmi-praktiki konfranslarda 16 məruzə çap edilmişdir.

Dissertasiya işinin əsas müddəalarını əks etdirən 3-ü xaricdə olmaqla 16 məqalə və tezis dərc edilmişdir.

Dissertasiya işinin yerinə yetirildiyi təşkilatın adı: Azərbaycan Texniki Universiteti.

Dissertasiya işinin həcmi və strukturu: Dissertasiya işinin struktur bölmələrinin ayrı ayrılıqda həcmi qeyd olunmaqla işarələr ilə ümumi həcmi 184 səhifədən (324223 işarə) ibarətdir. Belə ki, giriş (14806 işarə), I fəsil (100487 işarə), II fəsil (108838 işarə), III fəsil (52774 işarə), nəticə (18516 işarə), istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı (26108 işarə) təşkil edir.

DİSSERTASIYA İŞİNİN STRUKTURU

MÜNDƏRİCAT

GİRİŞ

I Fəsil. Daşınmaz əmlak bazarının formalaşması və inkişafının nəzəri əsasları

- 1.1. Daşınmaz əmlak bazarının təşəkkül prosesləri və nəzəri əsasları
- 1.2. Daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasının metodoloji xüsusiyyətləri
- 1.3. Daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına dair beynəlxalq təcrübə

II Fəsil. Azərbaycanda müəssələrin idarə olunmasında daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin rolu

- 2.1. Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf proseslərinin, mövcud vəziyyətin təhlili və bu sahədə müəssisələrin potensial imkanları
- 2.2. Daşınmaz əmlak bazarında, müəssisələrin təsərrüfat fəaliyyətinin təşkili və idarə edilməsində qiymətləndirmə fəaliyyətinə yanaşmalar
- 2.3. Kimya sənayesi müəssisələrində, o cümlədən Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunda daşınmaz əmlakdan istifadənin təhlili və dəyərə təsir edən amillərin qiymətləndirilməsi

III Fəsil. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı istiqamətləri

- 3.1. Daşınmaz əmlak bazarına və qiymətləndirmə sahəsinə dair qanunvericilik bazasının beynəlxalq təcrübəyə uyğunlaşdırılması məsələləri
- 3.2. Daşınmaz əmlak bazarının inkişafında və idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizminin təkmilləşdirilməsi
- 3.3. Ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılması istiqamətləri

Nəticə

İstifadə olunmuş ədəbiyyat

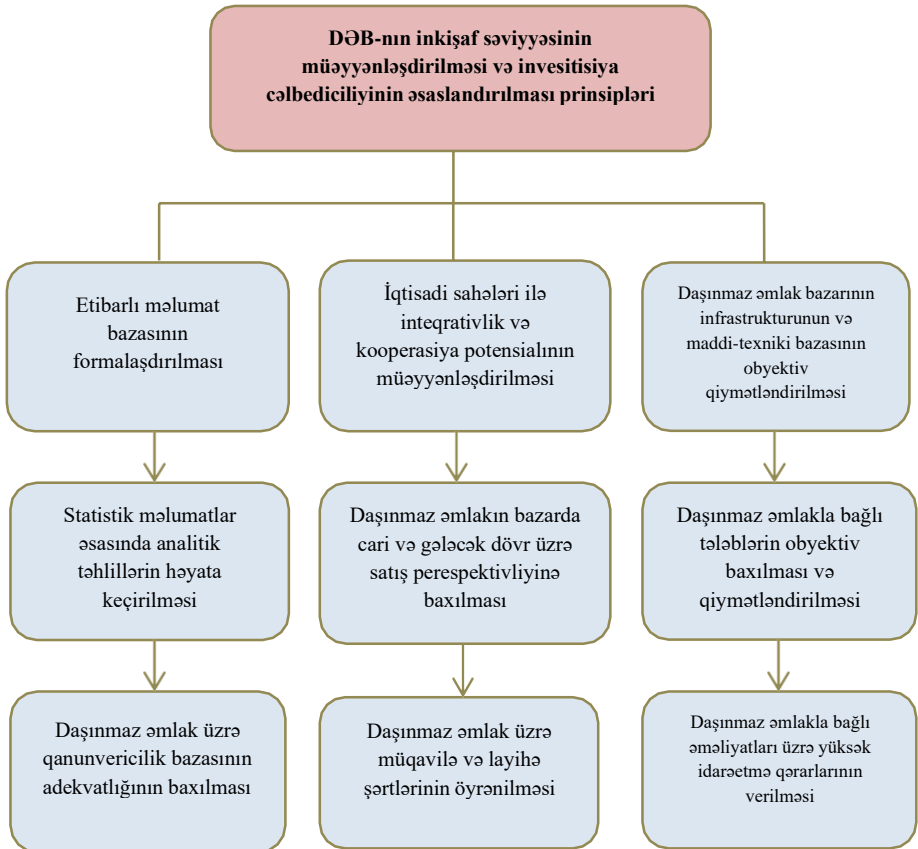
MÜDAFİƏYƏ TƏQDİM EDİLƏN ƏSAS MÜDDƏALAR

1. Daşınmaz əmlak bazarında stimullaşdırıcı tədbirlərin öyrənilməsi və investisiya cəlbediciliyinin inkişafına dair metod və mexanizmlərin müəyyənləşdirilməsi.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsi üzrə nəzarət funksiyalarının optimal təşkili və dövlətə məxsus daşınmaz əmlakların özəlləşdirilməsi, müasir qiymətləndirmə sisteminin formalaşdırılması, sahəvi qanunvericilik aktlarının təkmilləşdirilməsi və digər tədbirlərin görülməsi daşınmaz əmlak bazarının stimullaşdırılmasına nail olunmasında vacib şərtlərdəndir. İnvestisiya cəlbediciliyinin inkişafı ilə bir başa bağlı olan daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı problemləri də ölkəmizdə aktual olaraq qalmaqdadır. Bu sahədə dövlət tənzimlənməsinin əsas funksiyalarının, elementlərinin, forma və iqtisadi metodların təkmilləşdirilməsi proseslərinin sürətləndirilməsi zərurəti vardır. Qeyd edək ki, daşınmaz əmlak bazarının investisiya cəlbediciliyinin artırılması və bazarın fəaliyyətinin intensivləşdirilməsi məsələləri kifayət qədər aktualıq kəsb edir, investorların maraqlarının təmin edilməsi, ümumilikdə daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının maraqlarının balanslaşdırılması dövlətdən daha çevik iqtisadi siyasət, səmərəli praktik mexanizmlər və işlək alətlər tələb edir.

Ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafının sürətləndirilməsi, bu bazarın iştirakçılarının fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılması, dövlət əmlakının, müəssisələrinin potensialından istifadənin maksimum gəlirlilik prinsipi əsasında aparılması, daşınmaz əmlak bazarının investisiya cəlbediciliyinin təmin edilməsi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi və onun yeni mexanizmlərinin, prinsiplərinin tətbiq edilməsini vacib hesab edirik.

Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsi və investisiya cəlbediciliyinin əsaslandırılması üçün bir sıra prinsiplər diqqət çəkir və bunlar Şəkil 5-də verilmişdir.



Şəkil 5. Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsi və investisiya cəlbediciliyinin əsaslandırılması prinsipləri

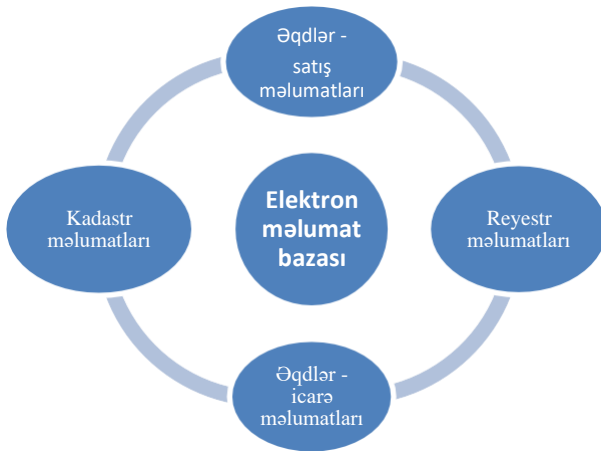
Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

2. Daşınmaz əmlak bazarına dair etibarlı və dürüst məlumatları özündə cəmləyən elektron məlumat bazasının və xəritələrin formalaşdırılmasının əsaslandırılması.

Daşınmaz əmlak bazarına dair etibarlı elektron məlumat bazasının formalaşdırılması operativ və çevik formada əmlak bazarının öyrənilməsinə, müvafiq statistik hesablamaların

aparılmasına, bazar xüsusiyyətlərinin və bazar trendinin müəyyənləşdirilməsinə imkan yaradır. Belə ki, daşınmaz əmlak bazarına dair elektron məlumat bazasının formaşaldırılması ölkənin daşınmaz əmlak sahəsində iqtisadi inkişafına, xüsusilə investisiyaların cəlb edilməsinə, ipoteka və sığorta bazarına, əmlak vergisinin əldə edilməsi üçün kütləvi qiymətləndirmə sisteminin qurulmasına, fərdi qiymətləndiricilərin obyektiv qiymətləndirmə işlərinin həyata keçirilməsinə, zona dəyər xəritələrinin hazırlanmasına, notarial əqdlərin real bazar dəyərləri əsasında bağlanması və sair məsələlərə öz töhvəsini vermiş olacaqdır.

Şəkil 1-də daşınmaz əmlak bazarına dair elektron məlumat bazasının strukturunun blok-sxemi verilmişdir.



Şəkil 1. Elektron məlumat bazasının strukturunu

Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Şəkil 2-də isə daşınmaz əmlak bazarına dair məlumatların elektron məlumat bazasının satış məlumatları və real orto-foto xəritə görüntüsü verilmişdir.



Şəkil 2. Elektron satış məlumatları və real orto-foto xəritə
Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

3. Daşınmaz əmlak bazarında əməliyyatların rəqəmsallaşdırılması və avtomatlaşdırılması tədbirlərinə dair üstünlüklər və təhlillər.

Dünyanın bir çox ölkələrində olduğu kimi ölkəmizdə də “Elektron Hökumət” formalaşdırılması tədbirləri sayəsində dövlət təşkilatlarının təqdim etdiyi bir sıra xidmətlər elektron müstəvidə vətəndaşlara təqdim edilməsinə səbəb olmuşdur. Belə ki, təqdim edilən elektron xidmətlər dairəsinə daşınmaz əmlak bazarına bir başa bağlı olanlar xidmətlərin bəzilərinin də daxil olması daşınmaz əmlak bazarının inkişafına qismən müsbət təsirini göstərmişdir.

Müasir dövrdə bu proseslərin tam şəkildə avtomatlaşdırılması, elektronlaşdırılması, məmur-vətəndaş təmasının minimuma endirilməsi, dövlət-özəl sektor əməkdaşlığının dərinləşdirilməsi, daşınmaz əmlakla bağlı qeydiyyat prosedurlarının, uçotun dürüstlüyünün və şəffaflığının təmin edilməsi vacib şərtlərdəndir. Eyni zamanda, daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı olan prosedurların tam rəqəmsallaşdırılması bir sıra neqativ halların baş verməsinin qarşısını almış olacaqdır.

Qeyd olunduğu kimi, zamanın çağırışlarına cavab olaraq, daşınmaz əmlak bazarını əhatə edən bütün prosedurların

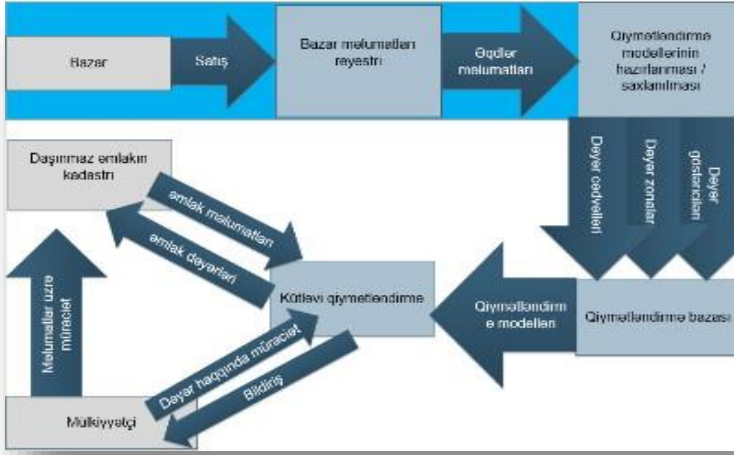
rəqəmsallaşdırılması ilə avtomatalaşdırılması, daşınmaz əmlakın ölkə üzrə vahid kadastrının və məlumat bazasının yaradılması, daşınmaz əmlakın idarə olunması sahəsində beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsi və elmi texniki nailiyyətlərin tətbiq edilməsi, mülkiyyət münsaibətlərinin təkmilləşdirilməsi məqsədi ilə özəlləşdirmənin dinamik sürətdə həyata keçirilməsi, habelə əmlak idarəçiliyinin modernləşdirilməsi işləri kompleks şəkildə davam etdirilməli və yaxın gələcəkdə bu istiqamətdə mümkün olacaq bütün tədbirlər görülməlidir.

4. Daşınmaz əmlakların rəqəmsal formada kütləvi qiymətləndirilməsi sisteminin yaradılmasına dair modelin qurulması və tətbiqi imkanlarının araşdırılması.

Daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsinin 2 növü vardır. Bunlardan biri daşınmaz əmlakın fərdi qiymətləndirilməsi, digəri isə kütləvi qiymətləndirilməsidir. Kütləvi qiymətləndirmə işi xüsusi proqram təminatları əsasında müxtəlif məqsədlər üçün analoji xüsusiyyətlərə malik olan bir qrup daşınmaz əmlakın bazar və ya digər dəyərlərinin konkret tarixə müəyyən edilməsidir.

Şəkil 3-də daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsi sistemi üzrə mərhələli şəkildə biznes proseslər göstərilmişdir.

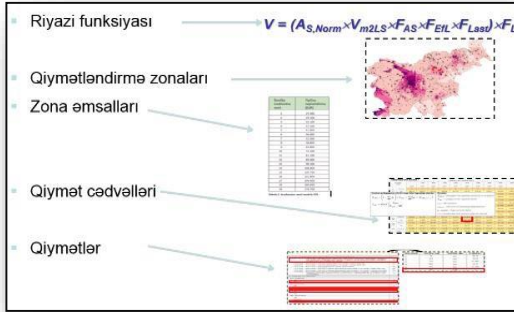




Şəkil 3. Kütləvi qiymətləndirilməsi sistemi

Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Şəkil 4-da daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsi sisteminə daxil olan əsas tərkib hissələri göstərilmişdir.



Şəkil 4. Kütləvi qiymətləndirilməsi sisteminin tərkib hissələri

Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Daşınmaz əmlak bazarının bütün parametrləri üzrə metodoloji yanaşmalar və üslublar seçildikdən, qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsas meyarları və prinsipləri müəyyənləşdirildikdən sonra daşınmaz əmlak obyektlərinin kütləvi qiymətləndirilməsi prosesləri həyata keçirilir.

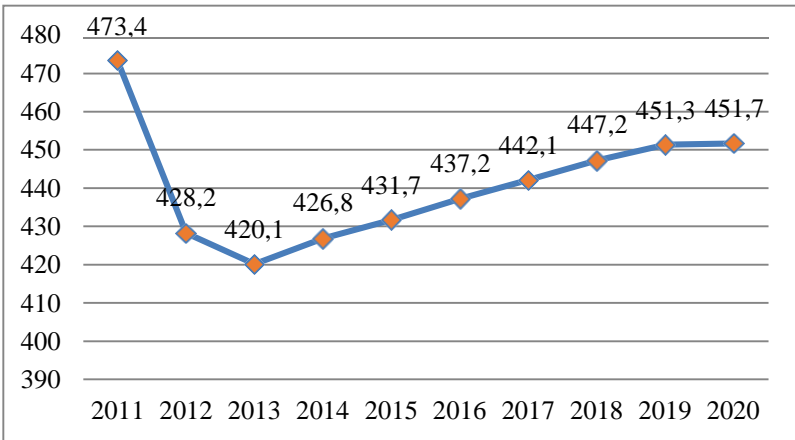
Daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsi sisteminin qurulması bir çox sahələrə öz töhvəsini vermiş olur. Belə ki, bu sistemin mövcud olması əlavə maliyyə resursları və vaxt tələb etmədən məlumat bankındakı rəqəmlərdən və qiymətləndirmə modellərindən istifadə etməklə müxtəlif dövrlər üçün ölkədə mövcud olan 100 minlərlə daşınmaz əmlakın avtomatik şəkildə qiymətləndirilməsinə, daşınmaz əmlak bazarına dair verilənlər bazasının yaradılmasına, daşınmaz əmlakların kadastr qiymətlərinin həqiqi bazar qiymətlərinə uyğun formada müəyyən edilməsinə və daşınmaz əmlakların, o cümlədən müəssisələrin bazar dəyəri əsasında ədalətli vergiyə cəlb edilməsinə şərait yaradır. Beynəlxalq təcrübədə kütləvi qiymətləndirmənin nəticəsində müəyyən edilmiş bazar dəyərlərindən ölkənin sosial-iqtisadi məsələlərində müxtəlif məqsədlər üçün istifadə edilir.

5. Kimya sənayesi müəssisələrinin, Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunun, iri dövlət müəssisələrinin təşkili və idarə olunmasında daşınmaz əmlakdan maksimum səmərəli istifadənin təmin edilməsinin, qiymətləndirilməsinin və sair məsələlərin əsaslandırılması.

Ölkəmizdə sənaye müəssisələrinin, o cümlədən kimya və neftkimya müəssisələrinin istehsal potensialından səmərəli istifadə edilməsi problemləri, müəssisəsinin iqtisadiyyatının təşkili, maliyyə və istehsal resurslarının hərəkəti, onların idarə edilməsi, xammal axınının tənzimlənməsi, maşın və mexanizmlərdən istifadə xərclərinin azaldılması və onlardan istifadənin səmərəliliyinin yüksəldilməsi, ümumilikdə müəssisənin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin yaxşılaşdırılması üçün hər bir istehsal fondunun və daşınmaz əmlakın səfərbər edilməsi məsələləri xeyli aktualdır. Azərbaycanda qeyri-neft sənaye sektorunun strukturunda daşınmaz əmlak

baxımından güclü potensiala malik iqtisadiyyat sahələrindən biri kimi kimya və neftkimya kompleksi daha çox diqqət çəkir. Qeyd edək ki, dissertasiya işində bu kompleksin ən iri müəssisəsi olan Suqmayıt “Etilen-Polietilen” zavodunun əsas iqtisadi göstəriciləri və daşınmaz əmlakdan istifadənin vəziyyəti barədə materiallar təqdim edilmişdir.

Qrafik 1-də Azərbaycanda kimya sənayesində əsas fondların həcmi öz əksini tapmışdır.



Qrafik 1. Azərbaycanda 2011-2020-ci illər üzrə kimya sənayesində əsas fondların həcmi, mln. manat.

Qeyd: Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin rəsmi sənədləri əsasında müəllif tərəfindən hazırlanmışdır. <http://www.azstat.org>.

Cədvəl 1-də Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunda əsas vəsaitlərin dəyəri və strukturu verilmişdir. Cədvəl 1-ə baxdıqda görmək olar ki, 2019-cu ilin yekununda maşın və mexanizmlər 45,7 %, qurğular və ötürücü qurğular 25,4 % və binalar isə 13,2 % paya malikdirlər. Bu nəhəng daşınmaz əmlak potensialından maksimum səmərəli istifadə edilməsində müasir yanaşmalar və təkmilləşdirmə mexanizmləri vacib zərurət kimi qalmaqdadır.

Cədvəl 1.

Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunda əsas vəsaitlərin dəyəri və strukturu

Əsas vəsaitlər	2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	min man	%	min man	%	min man	%	min man	%	min man	%	min man	%
Binalar	48631,4	16,5	48639,8	16,4	48122,4	15,0	48067,1	14,8	48052,3	13,5	47981,0	13,2
Qurgular	59392,4	20,2	59392,4	20,0	57868,0	18,1	57754,0	17,8	57613,0	16,1	56935,0	15,7
Ötürücü qurgular	33040,7	11,2	33203,7	11,2	35863,3	11,2	35612,1	11,0	35437,2	9,9	35380,1	9,7
Maşın mexanizmlər	141267,5	48,0	143262,0	48,3	165275,2	51,6	165314,2	51,0	165612,4	46,4	166101,0	45,7
Nəqliyyat vasitələri	6107,8	2,1	5839,9	2,0	4697,1	1,5	4510,0	1,4	4320,0	1,2	4100,2	1,1
Digər növ əsas vəsaitlər	5569,4	2,0	6490,6	2,1	8494,3	2,6	12942,6	4,0	46065,1	12,9	52702,7	14,5
Cəmi	294009,2	100	296828,4	100	320320,3	100	324200	100	357100	100	363200	100

Qeyd: “Etilen – Polietilen” zavodunun məlumatları üzrə hazırlanmışdır.

Aşağıdakı cədvəl məlumatlarında göstəricilər üzrə Azərbaycan Respublikasında 2011-2020-ci illəri əhatə edən dövrdə kimya sənayesində məhsul istehsalının, əsas fondların və əsas kapitala yönəldilmiş investisiyaların dəyəri əks edilmişdir.

Cədvəl 2

Azərbaycan Respublikasında 2011-2020-ci illər üzrə kimya sənayesində məhsul istehsalının, əsas fondların və əsas kapitala yönəldilmiş investisiyaların dəyəri, mln. Manatla

İllər	Kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin ümumi dəyəri (Y)	Kimya sənayesində əsas fondların həcmi (X1)	Kimya sənayesində əsas kapitala yönəldilmiş investisiyaların həcmi (X2)
2011	189	473,4	1,5
2012	180,6	428,2	1,5
2013	200,3	420,1	3,5
2014	247,2	426,8	2,1
2015	353,2	431,7	6,8
2016	374,2	437,2	18,5
2017	513,9	442,1	87,4
2018	528	447,2	230,6
2019	599,6	451,3	172,3
2020	662,8	451,7	142,9

Qeyd: Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin rəsmi sənədləri əsasında müəllif tərəfindən hazırlanmışdır. <http://www.azstat.org>.

Cədvəl 2-dən istifadə edərək Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyəri ilə əsas kapitala yönəldilmiş vəsaitlərin və daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyəri arasındakı asılılığın reqressiya təhlilini aparmaq məqsədi ilə Eviews proqram paketindən istifadə edərək cədvəl 2 məlumatlarına əsasən aşağıdakı nəticəni almış olarıq.

Cədvəl 3

Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyəri ilə əsas kapitala yönəldilmiş vəsaitlərin və daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyəri arasındakı reqressiya asılılığı

Dependent Variable: Y

Method: Least Squares

Date: 12/19/21 Time: 06:25

Sample: 2011 2020

Included observations: 10

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
X2	1.767989	0.454627	3.888874	0.0060
X1	0.191138	2.498226	0.076509	0.9412
C	182.6514	1090.967	0.167422	0.8718
R-squared	0.719727	Mean dependent var		384.8800
Adjusted R-squared	0.639650	S.D. dependent var		180.9592
S.E. of regression	108.6284	Akaike info criterion		12.45707
Sum squared resid	82600.86	Schwarz criterion		12.54784
Log likelihood	-59.28534	Hannan-Quinn criter.		12.35749
F-statistic	8.987846	Durbin-Watson stat		1.372706
Prob(F-statistic)	0.011656			

Qeyd: Eviews tətbiqi proqram paketinə əsasən müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Eviews tətbiqi proqram paketinə əsasən alınmış cədvəl 3-ə uyğun olaraq reqressiya tənliyi aşağıdakı kimi olacaqdır:

Estimation Command:

=====
 LS Y X2 X1 C

Estimation Equation:

=====
 $Y = C(1)*X2 + C(2)*X1 + C(3)$

Substituted Coefficients:

=====
 $Y = 1.76798866525*X2 + 0.191137938835*X1 + 182.651379253$

Qeyd: EViews tətbiqi proqram paketinə əsasən müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyəri ilə əsas kapitəla yönəldilmiş vəsaitlərin və daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyəri arasında $Y = 0.191137938835*X1 + 1.76798866525*X2 + 182.651379253$ reqressiya tənliyi ilə ifadə olunan yüksək xətti asılılığın olduğu müəyyən edilmişdir. Belə ki, Eviews-10 tətbiqi proqram paketinə əsasən aparılmış hesablamalara əsasən kimya sənayesində daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyərinin bir faiz artması, Azərbaycan

Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyərinin 0,22 % artması, kimya sənayesində əsas kapitalla yönəldilmiş vəsaitlərin dəyərinin 1% artması isə Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyərinin 0,31% artması ilə nəticələnir. Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində məhsul istehsalı üzrə iş və xidmətlərin dəyəri ilə əsas kapitalla yönəldilmiş vəsaitlərin və daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyəri arasında Çeddok şkalasına görə yüksək hiss olunan korrelyasiya əlaqəsi vardır ($R^2=0,72$);

Tədqiqat işində Azərbaycan Respublikasında kimya sənayesində əsas kapitalla yönəldilmiş vəsaitlərin və daşınmaz əmlak üzrə əsas fondların dəyərinin 2030-cu ilədək proqnoz qiymətlərinin zaman amilindən asılılığı trend modelinə əsasən müəyyən edilərək proqnozlaşdırılmışdır.

6. Ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarı sisteminin inkişafına töhvə verəcək yeni qanun layihələrinin işlənməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübəyə uyğunlaşdırılmasına dair normativ hüquqi aktların işlənməsi zərurətinin açığlanması.

Daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasının inkişafı xüsusiyyətlərinin qanunvericilik amilləri ilə bağlılığı məsələlərinin dərinədən öyrənilməsi və bu problemlərin sistemli şəkildə baxılması, daha optimal işlək mexanizmlərin seçilməsi, daşınmaz əmlak bazarının səmərəliliyinin yüksəldilməsi üçün daha təsirli tədbirlərin görülməsi vacib şərtlərdəndir.

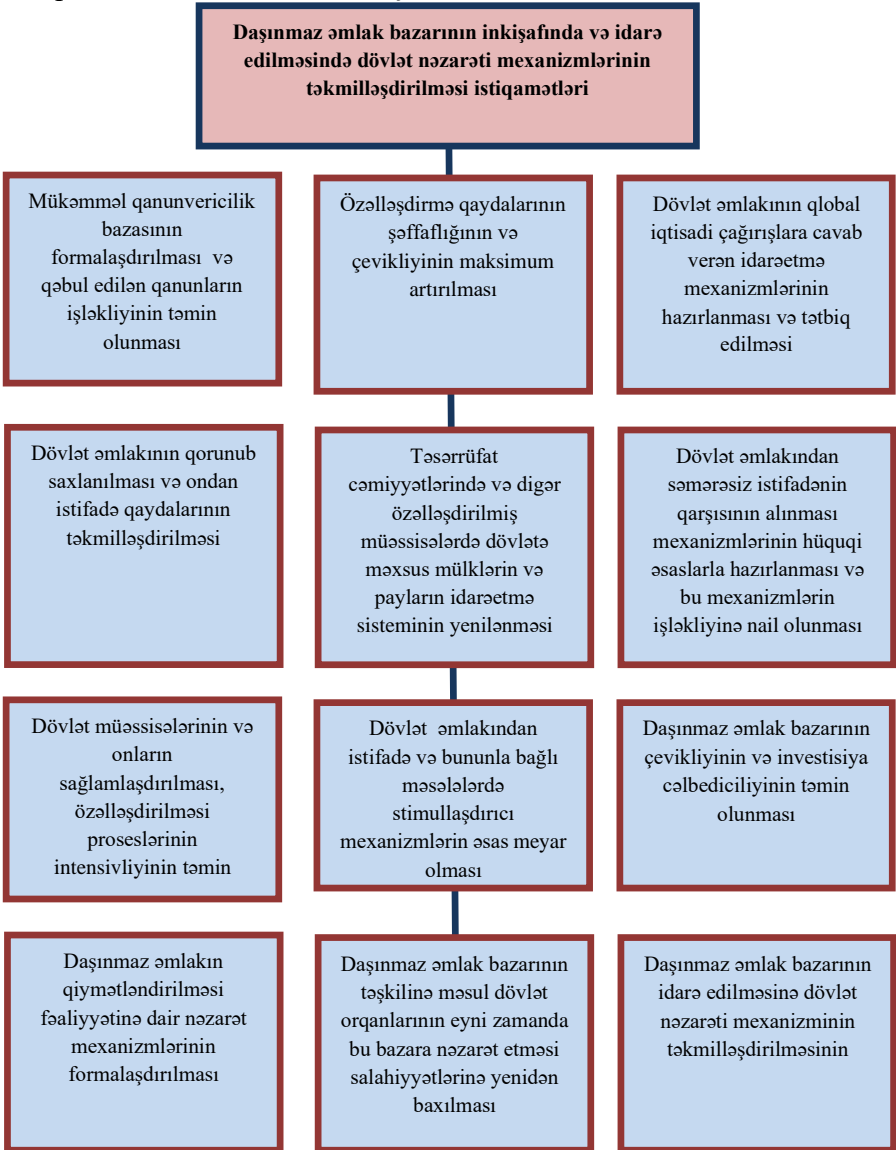
Ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf tempi qlobal iqtisadi çağırışlardan nisbətən geri qalır və onlara adekvat deyildir. Qlobal iqtisadi çağırışlar şəraitində ölkənin daşınmaz əmlak bazarında mövcud olan potensialdan səmərəli istifadənin təşkilinə və bununla əlaqədar mövcud mexanizmlərin təkmilləşdirilməsinə ciddi zərurət yaranmışdır. Daşınmaz əmlak bazarının çevik və işlək hüquqi mexanizmlərlə təmin edilməsi məsələlərinə yenidən baxılmalıdır. Mütərəqqi dünya

təcrübəsi və daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsi ilə bağlı səmərəli yanaşmalar əsas götürülməklə ölkə qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi və sistemləşdirilməsini vacib hesab edirik. Fikrimizcə, “Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyəti haqqında Qanun” layihəsi hazırlanmalı, həmçinin “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Qanun” yeni redaksiyada qüvvəyə minməli və müasir obyektiv reallıqlar, həmçinin qlobal iqtisadi çağırışlardan ortaya çıxan strateji vəzifələr və hədəflər nəzərə alınmaqla, müzakirə olunmalı və qəbul edilməlidir. Hazırlanacaq yeni qanun layihələrində daşınmaz əmlak və qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə fəaliyyətin həyata keçirilməsi şərtləri, fəaliyyətin nəticələri, yol açdığı məsuliyyətin dərəcəsi, dövlət nəzarət mexanizmləri və təqdim edilən xidmətlər ilə bağlı müqavilələrə dair tələblər, həmçinin, bu fəaliyyətləri həyata keçirən fiziki və hüquqi şəxslərin dövlət reyestri yaradılmaqla onların hüquq və vəzifələri, qiymətləndiricilərin uyğunluğunun “Uyğunluğun qiymətləndirilməsi sahəsində akkreditasiya haqqında” Azərbaycan Qanuna uyğun akkreditasiya olunmuş müvafiq icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən qiymətləndirilməsi, qiymətləndiricilər tərəfindən yaradılan Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının funksiyalarının müəyyən edilməsi, həmçinin, daşınmaz əmlakların kütləvi qiymətləndirilməsi məsələləri öz əksini tapmalıdır. Bu baxımdan, daşınmaz əmlak məsələləri ilə bağlı fəaliyyət sahələrində qanunvericilik bazasının formalaşdırılması və inkişaf etdirilməsi vacib şərtlərdəndir.

7. Daşınmaz əmlak bazarı üzrə dövlət nəzarəti mexanizmlərinin formalaşdırılmasının səmərəli səmtləri təhlil edilməklə bu sahədə vəzifə və hüquqların müəyyənləşdirilməsi və tətbiq edilməsi istiqamətlərinin hazırlanması.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsi üzrə nəzarət funksiyalarının optimal təşkili vacib şərtlərdəndir. Ölkəmizdə bununla bağlı müəyyən tədbirlər görülsə, həmçinin məsul dövlət orqanlarının strateji planları və yanaşmaları olsa belə bu sahədə fəaliyyət mexanizmlərinin müəyyənləşdirilməsi və bu proseslərin idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin

daha optimal variantlarının hazırlanması üçün səylərin artırılması tələb olunur. Şəkil 6-da Daşınmaz Əmlak Bazarının inkişafında və idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin sxemi verilmişdir.



Şəkil 6. Daşınmaz Əmlak Bazarının inkişafında və idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin sxemi

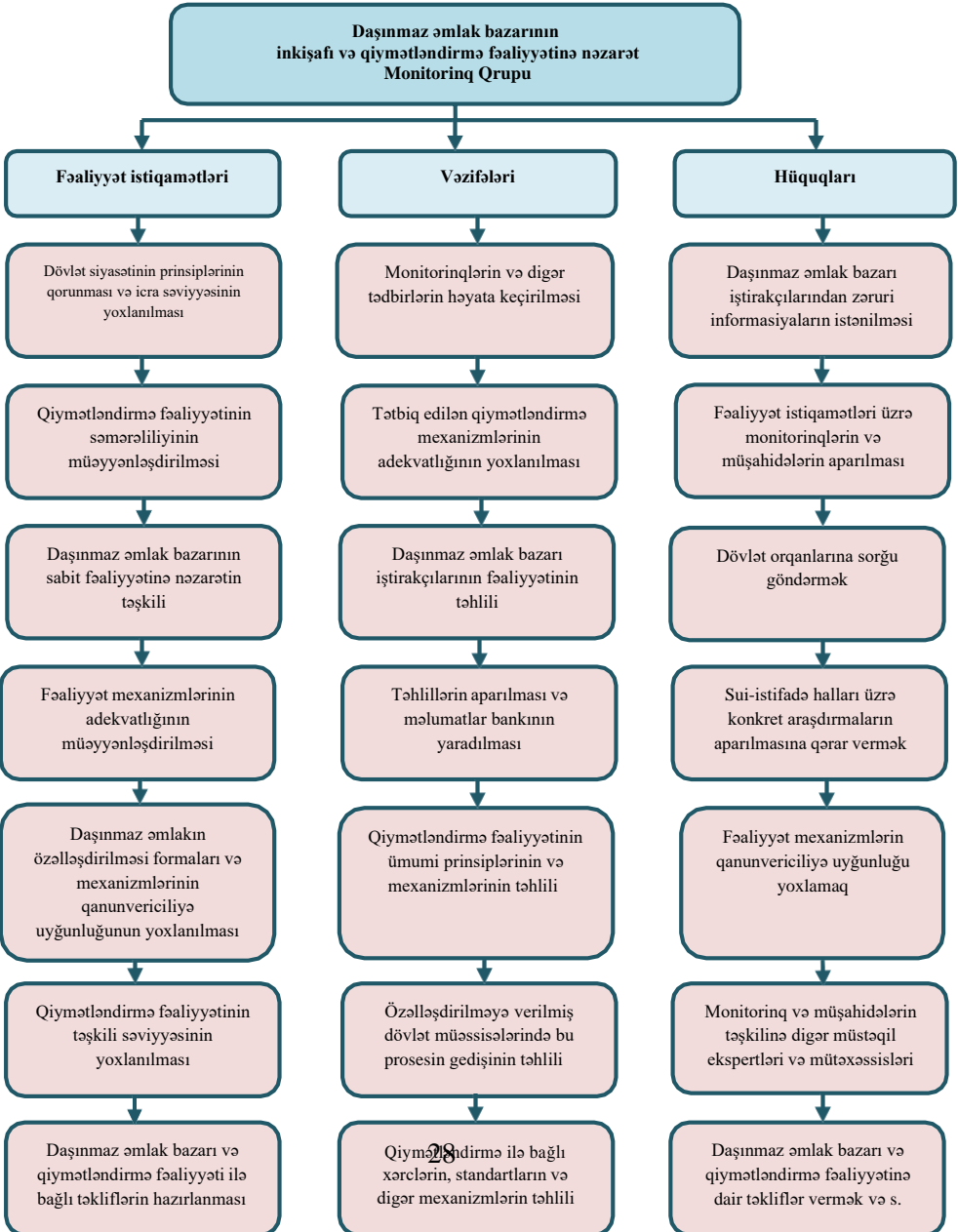
Qeyd: müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Fikrimizcə, ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsinin yüksəldilməsi və bu bazarın idarə edilməsində dövlət nəzarəti mexanizmlərinin müasir dövrün tələblərinə uyğun təkmilləşdirilməsi problemləri əsasən həll edilməmiş qalmaqdadır. Bu istiqamətdəki problemlərin həlli məsələlərinə prinsipial və məqsədli yanaşmalar təmin edilməli, əsas vəzifələr maksimum optimal müəyyənləşdirilməlidir.

Bu baxımdan daşınmaz əmlak bazarının yüksək səviyyədə inkişaf etdirilməsi və onun idarə olunmasında dövlət nəzarəti mexanizmlərinin beynəlxalq təcrübəyə uyğun təkmilləşdirilməsi tədbirləri, maksimum səviyyədə yenilənməsi tədbirləri gecikdirilmədən həyata keçirilməlidir. Bu sahədə qabaqcıl təcrübəyə malik olan ölkələrdən biri Malayziyadır. Malayziyada daşınmaz əmlak bazarı üzrə əmlakların qiymətləndirməsi fəaliyyəti 1 iyun 1957-ci il tarixindən həyata keçirilməyə başlanılmışdır. Hal-hazırda Qiymətləndirmə və Əmlak Xidmətləri Departamenti (JPPH) ölkədə daşınmaz əmlakın idarə edilməsi, əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsi üzrə siyasəti, strategiyanı və fəaliyyəti həyata keçirdən dövlət orqanıdır.

Departamentin (JPPH) əsasən daşınmaz əmlakın idarə edilməsi, əmlakla bağlı texniki-iqtisadi araşdırmaların aparılması, daşınmaz əmlak bazarına dair məlumat bankının formalaşdırılması, əmlakın qiymətləndirilməsi və təşkili, fərdi qiymətləndiricilərin iş fəaliyyətinə nəzarət, fərdi qiymətləndiricilərin reyestrinin aparılması, ölkədə olan qiymətləndiricilərin lisenziyalaşdırılması, daşınmaz əmlak bazarı agentliklərinə nəzarət fəaliyyəti ilə məşğuldur. Bundan əlavə daşınmaz əmlak sənayesinin inkişafı, maliyyə işlərinin aparılması, investisiyaların qoyuluşu zamanı aparılan əmlakın qiymətləndirilməsi işləri də Qiymətləndirmə və Əmlak Xidmətləri Departamenti tərəfindən həyata keçirilir. Əlavə olaraq qeyd etmək

istərdik ki, departamentin nəzdində Milli Əmlak İnformasiya Mərkəzi (NAPIC) və Milli Qiymətləndirmə İnstitutu (INSPEN) fəaliyyət göstərir.



Şəkil 7. Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupunun fəaliyyət istiqamətləri, vəzifələri və hüquqlarının blok-sxemi.

Qeyd: Müəllif tərəfindən hazırlanmışdır.

Fikrimizcə, ölkəmizdə belə bir orqan kimi “Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupu” çıxış edə bilər. Şəkil 7-də Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupunun fəaliyyət istiqamətləri, vəzifələri və hüquqları vermişdir

“Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı və qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət üzrə Monitoring Qrupu”nun təşkili ölkədə daşınmaz əmlak bazarının qanunamüvafiq formada inkişafının sürətləndirilməsinə, burada investisiya cəlbedicilik mühitinin müasir tələblər səviyyəsində formalaşdırılmasına, qiymətləndirmə mexanizmlərinin bazar iştirakçılarının maraqları çərçivəsində təşkilinə imkan verəcəkdir.

NƏTİCƏ

Tədqiqat işinin məntiqi strukturuna müvafiq şəkildə aparılan araşdırmalar nəticəsində tövsiyələrin hazırlanması və təkliflərin verilməsinə imkan yaranmışdır.

İlk növbədə, tədqiqat işinin strukturu üzrə global iqtisadi çağırışlar şəraitində daşınmaz əmlak bazarının formalaşdırılması və inkişafının nəzəri əsasları tədqiqi aparılmışdır. Daşınmaz əmlak bazarının təşəkkül prosesləri, formalaşdırılması prinsipləri və meyarları, bununla bağlı nəzəri yanaşmalar, elmi baxışlar öyrənilmiş, sistemləşdirilmiş və bunlara müvafiq olaraq müəllif mövqeyi formalaşdırılmışdır. Daşınmaz əmlak bazarının formalaşmasının metodoloji xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsinə və təhlilinə xüsusi önəm verilmişdir. Baxılan problemlər üzrə elmi fikirləri və baxışları müqayisə etmək, ölkəmiz üçün daha münasib olan daşınmaz əmlak bazarı modellərinin adaptivliyini təhlil etmək

məqsədlə daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etdirilməsində beynəlxalq təcrübə geniş şəkildə tədqiq olunmuşdur.

Bunlarla bərabər, Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişaf proseslərinin təhlili, daşınmaz əmlak bazarında müəssisələrin rolu və qiymətləndirilməsi məsələlərinə daha geniş baxılmışdır. Bu məqsədlə, daşınmaz əmlak bazarının inkişaf proseslərinin mahiyyəti, gedişi, iqtisadi məzmunu, daşınmaz əmlak bazarının problemləri və ümumilikdə bu bazarın müasir şəraitdəki vəziyyəti təhlil olunmuşdur. İşin strukturunda yer almış əsas problemlərdən biri olan qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyəti, təşkili və bununla bağlı proseslərə yanaşmaların araşdırılması da diqqət mərkəzində saxlanılmışdır. İşdə baxılan problemlərin müəssisələr səviyyəsində təşkili və idarə olunması proseslərinin araşdırılması məqsədlə ölkənin sənaye müəssisələri, o cümlədən ən iri qeyri-neft sektoru müəssisələrindən biri olan Sumqayıt “Etilen-Polietilen” zavodunda daşınmaz əmlakdan istifadənin təhlili və qiymətləndirilməsi aparılmışdır.

Eyni zamanda, Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübəyə uyğunlaşdırılması və daşınmaz əmlak bazarının sabit və dinamik inkişafı üçün tələb olunan qanunvericilik bazasının mövcud vəziyyəti və onun təkmilləşdirilməsi məsələlərinə baxılmışdır. Bundan başqa, daşınmaz əmlak bazarının inkişafında müəssisələrin rolu, bununla bağlı proseslərin modelləşdirilməsində istifadə olunan mövcud mexanizmlərin adekvatlığı və onların inkişafı istiqamətləri verilmişdir. Daşınmaz əmlak bazarının idarə edilməsinə dövlət nəzarəti mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsinin zəruriliyi əsaslandırılmış və bunlarla bağlı əsas problemlərin həlli yolları baxılmışdır. Həmçinin, daşınmaz əmlak bazarı məlumatlarının və prosedurlarının rəqəmsallaşdırılaraq elektron sistemlərin və xidmətlərin yaradılması məsələləri təhlil edilmişdir. Daşınmaz əmlakların “Kompyuter əsaslı kütləvi qiymətləndirmə” sisteminin formalaşdırılması məsələsinə baxılmışdır. Sonda isə ölkəmizdə daşınmaz əmlak bazarının inkişafının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin səmərəliliyinin artırılması istiqamətləri verilmiş,

baxılmış problemlər üzrə tövsiyə hazırlanmış və təkliflər irəli sürülmüşdür. Nəticələr haqqında müfəssəl məlumatlar dissertasiya işinin nəticə hissəsində verilmişdir.

Tədqiqatın əsas məzmunu müəllifin çap olunmuş aşağıdakı elmi əsərlərində öz əksini tapmışdır:

1. Əbləsənov R.R., Daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi // Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 90-cı ildönümünə həsr olunmuş 56-cı tələbə elmi-texniki konfransının materialları, Bakı 2013, səhifə 533-536
2. Əbləsənov R.R., Qiymətlərin tənzimlənməsinin metodları // Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 90-cı ildönümünə həsr olunmuş 56-cı tələbə elmi-texniki konfransı, Bakı 2013, səhifə 540-542
3. Əbləsənov R.R., İqtisadi regionlar üzrə istehlak mallarının qiymət indeksi // Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 90-cı ildönümünə həsr olunmuş 56-cı tələbə elmi-texniki konfransı, Bakı 2013, səhifə 547-549
4. Əbləsənov R.R., Bazar iqtisadiyyatı şəraitində qiymətlərin aktuallığı və problemləri // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti "Azərbaycanda yüksək texnologiyaların texniki-iqtisadi problemləri" mövzusunda respublika elmi konfransı, Bakı 2013, səhifə 342-343
5. Абласанов.Р.Р., Мировая реальная и финансовая экономика // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 91-ci ildönümünə həsr olunmuş "Gənclər və Elmi-texniki tərəqqi" mövzusunda tələbə və gənc tədqiqatçıların respublika elmi-texniki konfransı. Bakı. 2014, səhifə 403-405
6. Абласанов.Р.Р., Мировая инфляция и ее глобальные причины // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 91-ci ildönümünə həsr

- olunmuş "Gənclər və Elmi-texniki tərəqqi" mövzusunda tələbə və gənc tədqiqatçıların respublika elmi-texniki konfransı, Bakı. 2014, səhifə 447-448
7. Абласанов.Р.Р., Бурный экономический рост и инфляционные процессы в экономике Азербайджана // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 91-ci ildönümünə həsr olunmuş "Gənclər və Elmi-texniki tərəqqi" mövzusunda tələbə və gənc tədqiqatçıların respublika elmi-texniki konfransı, Bakı. 2014, səhifə 448-449
 8. Əbləsənov R.R., Beynəlxalq qiymətləndirmə assosiasiyaları və standartları // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti Azərbaycan xalqının Ümumimilli Lideri Heydər Əliyevin anadan olmasının 92-ci ildönümünə həsr olunmuş tələbə və gənclər tədqiqatçıların "Gənclər və yeni texnologiyalar" mövzusunda respublika elmi-texniki konfransı, Bakı. 2015, səhifə 401-402
 9. Əbləsənov R.R., Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi tənzimlənməsi // Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Texniki Universiteti Azərbaycan İqtisadçılar İttifaqı Görkəmli iqtisadçı alim i.e.d. Prof. Dövlət mükafatı laureatı Şamil Əliabbas oğlu Səmədzadənin 80 illiyinə həsr olunmuş "Azərbaycan qeyr-neft sektorunda innovasiya fəaliyyətinin genişləndirilməsi" mövzusunda Respublika konfransı, Bakı 2016, səhifə 373-374
 10. Əbləsənov R.R., Əmlakın idarə edilməsi və qiymətləndirilməsində Finlandiya təcrübəsi // Azərbaycan Kooperasiya Universiteti, Kooperasiya elmi-praktiki jurnal,UOT 658.011.46; N.1(40) Bakı 2016, səhifə 189-194
 11. Ablasanov.R.R., Процессы формирования и развития рынка недвижимости Азербайджана // USA, Philadelphia. Technology and science. 30.03.2018, Year: 2018, Issue: 03, Volume: 59. Международный научный журнал ISJ Theoretical & Applied Science, Impact Factor JIF: 1.500; IF SIS (Texas,

USA) : 0.912; IF-ICV=6.630. P. 257-262 Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-03-59-44>.

Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS>

12. Ablasanov.R.R., PROCESSES FOR FORMING AND DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF AZERBAIJAN // USA, Philadelphia. Technology and science. 30.05.2018, Year: 2018 Issue: 05 V:61. Международный научный журнал ISJ Theoretical & Applied Science, Impact Factor JIF: 1.500; IF SIS (Texas, USA) : 0.912; IF-ICV=6.630. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-61-68>.
Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.05.61.68>, P. 400-404
13. Ablasanov.R.R., MODERN APPROACHES TO EVALUATION ACTIVITY IN THE REAL ESTATE MARKET // USA, Philadelphia. Technology and science. 30.05.2018, Year: 2018 Issue: 05 V:61. Международный научный журнал ISJ Theoretical & Applied Science, Impact Factor JIF: 1.500; IF SIS (Texas, USA) : 0.912; IF-ICV=6.630. P.405-411. Soi: <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-61-69>.
Doi: <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.05.61.69>.
14. Əbləsənov R.R., Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və müəssisələrdə səmərəli istifadə edilməsi problemləri // AMEA İqtisadiyyat İnstitutunun "Elmi əsərlər" № 2; Bakı 2018, səhifə 12-18
15. Əbləsənov R.R., Daşınmaz əmlak bazarının təşkili və nəzəri əsasları, Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyi AMİU, YAP Yasamal rayon təşkilatı, "Azərbaycanda İqtisadi İslahatların həyata keçirilməsinin iqtisadi problemləri" adlı Elmi-praktiki konfrans, Bakı 2018
16. Əbləsənov R.R., Daşınmaz əmlak bazarının nəzəri məsələləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinə yanaşmalar, AUDİT №2, Bakı 2018

Dissertasiyanın müdafiəsi 28 aprel, 2022-ci il tarixində saat 15⁰⁰-da Azərbaycan Dövlət Neft və Sənaye Universitetinin nəzdində fəaliyyət göstərən FD 2.22 Dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcək.

Ünvan: 16/21 Azadlıq prospekti, AZ 1010, Bakı, Azərbaycan

Dissertasiya ilə Azərbaycan Dövlət Neft və Sənaye Universitetinin kitabxanasında tanış olmaq mümkündür.

Dissertasiya və avtoreferatın elektron versiyaları Azərbaycan Dövlət Neft və Sənaye Universitetinin rəsmi internet saytında yerləşdirilmişdir.

Avtoreferat 28 mart 2022-ci il tarixində zəruri ünvanlara göndərilmişdir.

Çapa imzalanıb: 28.03.2022
Kağızın formatı: A5
Həcm: 38,940
Tiraj: 100