

**ARİF CAVAD OĞLU BİNNƏTOV**

**AZƏRBAYCANIN DAŞINMAZ ƏMLAK BAZARINDA  
RİELTOR XİDMƏTLƏRİNİN TƏŞƏKKÜLÜ  
VƏ İNKİŞAFI**

**İxtisas: 5312.01- “Sahə iqtisadiyyatı”**

**İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün təqdim  
edilmiş dissertasiyanın**

**AVTOREFERATI**

**BAKI-2016**

İş Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetində yerinə yetirilmişdir

**Elmi rəhbər:** iqtisad elmləri doktoru, professor  
**M.A.Məmmədov**

**Rəsmi opponetlər:** iqtisad elmləri doktoru, **İ.A.Aslanzadə**  
iqtisad üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Q.H.Babayev**

**Aparıcı təşkilat:** İqtisadiyyat Nazirliyinin İqtisadi  
İslahatlar Elmi Tədqiqat İnstitutu

Müdafiə “13” “may” 2016-cı il saat “14<sup>00</sup>” Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetində fəaliyyət göstərən **D.02.042** dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcəkdir.

Ünvan: Az 1073/1, Bakı şəh., A.Sultanova küç. 11 Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti, I tədris binası, otaq 317.

Dissertasiya işi ilə Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin kitabxanasında tanış olmaq olar.

Avtoreferat “ \_\_\_ ” “ \_\_\_\_\_ ” 2016-cı ildə göndərilmişdir.

**D02.042** dissertasiya şurasının elmi katibi,  
f-r üzrə fəlsəfə doktoru, dosent **A.M. İsayev**

---

---

*Kağız formatı 60x84 1/16,*

*Çap vərəqi: 1.9*

*Sifariş № 14. Tiraj 100.*

---

---

*AzMIU*

***“Nəşriyyat – Poliqrafiya Mərkəzi”***

*tel.: (012) 539 07 17*

***E-mail: azmiu-npm@mail.ru***

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ  
РЕСПУБЛИКИ**

**АЗЕРБАЙДЖАНСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

---

*На правах рукописи*

**БИННАТОВ АРИФ ДЖАВАД ОГЛЫ**

**СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РЕАЛТОРСКИХ УСЛУГ НА  
РЫНКЕ НЕДВИЖЕМОСТИ АЗЕРБАЙДЖАНА**

*Специальность: 5312.01-« Отраслевая экономика»*

**АВТОРЕФЕРАТ**

**Диссертации на соискание ученой степени доктор  
философии по экономике**

**БАКУ - 2016**

**BINNATOV ARIF JAVAD**

**THE FOUNDATION AND EVOLVEMENT OF THE REALTOR  
SERVICES IN THE REAL PROPERTY MARKET OF  
AZERBAIJAN**

**SUMMARY**

The dissertation consists of introduction, three chapters , endnote and list of used literature.

In introduction we have substantiation of topic actuality and of study level in economics science. Moreover, in introduction author have defined targets, tasks, object, subject of research and practical importance of dissertation.

In the first chapter,it is described the foundation of realtor services and its role in market economy,modern structure of progress in realtor services market in Azerbaijan and interpretation of modern points of view to this field.

In the second chapter,the realtor activity,the foundation of real property and realtor services market,the factors affecting the progress of realtor services market and trade method in this sphere of Azerbaijan and other foreign countries are compared and analysed.

In the third chapter,the foundation of realtor services market and its progress organization –legal explanations,perspective directions of this sphere in Azerbaijan and the creation of information system in the realtor services market are researched. The summary of research, author’s proposals and conclusions are indicated in endnote of this dissertation.

**СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РИЕЛТОРСКИХ УСЛУГ НА  
РЫНКЕ НЕДВИЖЕМОСТИ АЗЕРБАЙДЖАНА.**

**РЕЗЮМЕ**

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, а также списка использованной литературы.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, состояние уровня ее исследования в экономической науке, определены цели, задачи, объект и предмет исследования, научная новизна и практическая значимость диссертации.

В первой главе диссертационной работы рассмотрено становление риелторских услуг и их роль в рыночной экономике, современная структура риелторских услуг в Азербайджане.

Во второй главе диссертационной работы проанализировано становление и развитие риелторских услуг на рынке недвижимости в Азербайджане, факторы влияющие на конъюнктуру рынка риелторских услуг, а также сравнение механизма договоренности в рынке недвижимости Азербайджана и зарубежных стран.

В третьей главе диссертационной работы исследованы организационно-правовые основы становления и развития рынка риелторских услуг, перспективные направления развития рынка риелторских услуг в Азербайджане, создание информационных систем на рынке риелторских услуг.

В заключении обобщены результаты проведенного исследования и сформулированы конкретные выводы и предложения.

**DİSSERTASIYANIN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI**

**Mövzunun aktuallığı.** Müasir mərhələdə Azərbaycan Respublikasında bazar infrastrukturunu sisteminin dinamik inkişafı prosesi gedir. Bazar iqtisadiyyatının əsas infrastruktur elementlərinin yaradılması sahəsindəki böyük irəliləyişlərə baxmayaraq, bu prosesin başa çatdığını demək olmaz. Xüsusən də inşaat sahəsində. Bu sferaya xidmət göstərəcək infrastruktur elementlərinin formalaşdırılıb inkişaf etdirilməsinə iqtisadi zərurət yaranmışdır. Ölkə iqtisadiyyatının qeyri-neft sektorunun inkişaf etdirilməsində tikinti sektorunun tələb yaradıcı imkanlarından daha da geniş miqyasda istifadə edilməsinin xüsusi əhəmiyyətə malik olduğu nəzərə alınmaqla, daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətinin inkişaf etdirilməsi mühüm aktuallıq kəsb edir. Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidməti tikinti sahəsində tikinti məhsuluna olan tələbi ifadə etdiyindən, bu xidmətin düzgün və beynəlxalq təcrübəyə əsaslanaraq təşkil olunması, tikinti sektorunun daha sürətli inkişafına şərait yaratmaqla həm ölkə əhalisinin tikinti məhsuluna olan tələbinin daha tam və əhatəli ödənilməsinə, həm də rəqabətli tikinti məhsulları bazarının formalaşmasına imkan verir. Hal-hazırda daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları əsasən alıcı və satıcılardan, alqı və satqı müqavilələrinin qeydiyyatını aparan və təsdiq edən orqanlardan, ödənişlərin təhlükəsiz həyata keçməsinə təmin edən banklardan, əmlakın qiymətləndirilməsini həyata keçirən müvafiq qurumlardan ibarətdir. Rieltor şirkətlərinin (firmalarının) – vasitəçilərin axtarışı və seçilməsi bir sıra obyektiv çətinliklərlə bağlıdır.

Daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətinin təşəkkül tapması və inkişafını təmin edəcək problemlərin təhlil olunması, bu xidmətin təşkilinin beynəlxalq təcrübəyə uyğunluğunu təmin edəcək tədbirlər kompleksinin formalaşdırılması çox mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkədə rieltor fəaliyyətini tənzimləyən xüsusi qanunvericilik aktlarının olmaması bu sektorun fəaliyyətində müxtəlif çatışmamazlıqlar və nöqsanlar yaradır. Bu işə daşınmaz əmlakın alqı – satqısı üzrə sövdələrin həyata keçirilməsi metodlarının,

standartlarının və texnologiyalarının hazırlanması, səmərəli və şəffaf rieltor xidmətləri sektorunun gələcək inkişafı, rieltorların peşə səviyyəsinin və peşəkar rieltor asosiasiyaların yaradılmasına əsaslanan rieltor xidmətlərinin sertifikatlaşdırma institutunun tətbiq edilməsini zəruri edir. Qeyd edilənlərlə əlaqədar daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətinin inkişafı ilə bağlı problemlərin tədqiqi xüsusi aktualıq kəsb edir.

**Problemin öyrənilmə səviyyəsi.** Daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin yaranması və inkişafı məsələləri Azərbaycan və xarici ölkə alimləri tərəfindən tədqiq edilmişdir. Belə ki, xarici ölkə alimlərindən A.N.Asaulun, T.V.Denisovanın, Q.M. Sternikin, M. A. Vorobeynikovun, E. Z. İmenitovun, Y.M.Sviridenkonun və Azərbaycan alimlərindən İ.Ə.Mehdiyevin, M.A.Məmmədovun, H.A.Xəlilovun, V.M.Şirəliyevin, A.Ş.Şəkəriyyənin, İ.A.Aslanzadənin, Q.H.Babayevin, N.R.İbrahimovun və digərlərinin əsərlərində daşınmaz əmlak bazarı məsələlərinin bir sıra problemləri tədqiq edilmişdir.

Bununla yanaşı rieltor xidmətlərinin praktiki əhəmiyyətə malik olan sistemləşdirilməsi və kompleks tədqiqi aparılmamışdır. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanın və xarici ölkə ədəbiyyatının təhlili göstərir ki; rieltor xidmətləri bazarının yaranması, inkişafı, quruluşu və konyukturasına təsir edən amillər haqda metodoloji yanaşmalar, əmlak bazarı sferasında ənənəvi sövdələşmə mexanizmi mövcud deyildir. Respublikada rieltor xidmətləri bazarının formalaşması prosesinin elmi təhlili aparılmamış, onun inkişafının perspektiv istiqamətləri kifayət qədər tədqiq olunmamışdır.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Dissertasiya işinin məqsədi Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin təşəkkülü və inkişafının nəzəri, metodoloji və praktiki əsaslarını araşdırmaq, rieltor xidmətlərinin daha da təkmilləşdirilməsinə yönəldilmiş tədbirlər kompleksini təklif etməkdir. Qeyd olunan məqsədə nail olmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin həll edilməsi nəzərdə tutulmuşdur:

- rieltor xidmətlərinin bazar iqtisadiyyatında yeri və rolunun araşdırılması;
- rieltor xidmətləri bazarının strukturunun təhlil edilməsi;

15. А.Д.Биннатов.Развития рынка институтов риэлтерских услуг в Азербайджане. Самарский институт-высшая школа приватизации и предпринимательства. Самара 2013. ( сәh.481-484)
16. А.Д.Биннатов. Становление и развитие рынка риэлтерских услуг в Азербайджане. Международный технико-экономический журнал. Москва 2014. (сәh.34-38)

6. M.A.Məmmədov, A.C.Binnətov və başqaları Sığorta hüququ. Tədris proqramı, "Memar Nəşriyyat-Poliqrafiya" MMC, Bakı-2008, (səh.15-17)
7. M.A.Məmmədov, A.C.Binnətov. Rieltor xidmətlərinin bazar iqtisadiyyatında rolu. Azərbaycan elmi-tədqiqat kənd təsərrüfatının iqtisadiyyatı və təşkili institutu.Elmi əsərlər № 3. Bakı 2010 (səh.50-56 )
8. A.C.Binnətov. Rieltor fəaliyyətinin əsas istiqamətləri. Azərbaycanda regionların sosial-iqtisadi inkişafı mövzusunda Respublika elmi praktiki konfransının materialları. Bakı 2010 (səh.98-100)
9. E.M.Yusifov, A.C.Binnətov. Daşınmaz əmlak bazarında sovdələşmə mexanizminin xüsusiyyətləri (Azərbaycan və beynəlxalq tecrübədə).Audit jurnalı.Bakı2011 № 4(səh.62-67)
10. A.C.Binnətov Rieltor xidmətləri bazarının kadr təminatının təkmilləşdirilməsi.AZMİU beynəlxalq elmi praktiki konfrans. Bakı 2012(səh174-177)
11. M.A.Məmmədov, A.C.Binnətov və başqaları Strateji menecment. Tədris proqramı "Memar Nəşriyyat-Poliqrafiya" MMC, Bakı-2013, (səh.11-13)
12. M.A.Məmmədov, A.C.Binnətov və başqaları Gömrük işi Tədris proqramı "Memar Nəşriyyat-Poliqrafiya" MMC, Bakı-2013, (səh.9-12)
13. A.C.Binnətov. Принципы формирования рынка риэлтерских услуг в условиях рыночной экономики. Министерство образования и науки Российской Федерации, Белгородский государственный технологический университет им. В.Г.Шухова. Институт экономики и менеджмента. Международная научно-практическая конференция. Белгород 2013(səh.41-45)
14. А.Д.Биннатов. Принципы формирования рынка риэлтерских услуг в условиях рыночной экономики. Воронежский филиал Московской академии экономики и права. Воронеж 2013 (səh.119-123)

-rieltor xidmətləri bazarının təşəkkülü mərhələlərinin açıqlanması;  
 -daşınmaz əmlakın rieltor xidmətləri bazarının konyunkturuna təsir edən amillərin təsnifatı və təhlili;  
 -daşınmaz əmlak sferasında sövdələşmə mexanizminin təhlili və təkliflərin hazırlanması;  
 -rieltor xidmətləri sahəsində fəaliyyət göstərən şirkətlərin rəqabət qabiliyyətliliyinin tədqiqi ;  
 -rieltor xidmətləri bazarının informasiya sisteminin və kadr təminatının təhlili və müvafiq dəyərləndirmələrin aparılması;  
 - rieltor xidmətləri bazarının inkişafının perspektivli istiqamətlərinin araşdırılması.

**Tədqiqatın obyektı.** Tədqiqatın obyektini Azərbaycan Respublikasının daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin subyektləri təşkil edir.

**Tədqiqatın predmeti.** Tədqiqatın predmeti daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin formalaşması və inkişafının vasitələri və mexanizmləridir

**Tədqiqatın nəzəri - metodoloji əsasları.** Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsaslarını daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin təşəkkülü və inkişafının nəzəri, metodoloji və praktiki məsələlərinə həsr olunmuş iqtisadçı alimlərin tədqiqatlarının nəticələri, Azərbaycan Respublikasının qanunları, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərmanları və digər normativ – hüquqi aktlar təşkil edir. Tədqiqatın gedişində məntiqi-sistemli yanaşma, struktur təhlili, statistik qruplaşdırma və digər metodlar tətbiq edilmişdir.

**Tədqiqatın informasiya bazası.** Dissertasiya işində Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin, Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsinin, Rieltor şirkətlərinin, Daşınmaz Əmlak agentliklərinin, Əmlak birliyi iştirakçılarının, araşdırma mərkəzlərinin materialları və internet resurslarından istifadə edilmişdir.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi.** Tədqiqatın elmi yeniliyi aşağıdakılardır:  
 -Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlak bazarının quruluşunun təhlili verilmiş və müvafiq ümumiləşdirmələr aparılmışdır;

-rieltor xidmətləri bazarının inkişafına təsir edən amillər sistemləşdirilmiş və təhlili edilmişdir;

-daşınmaz əmlak obyektlərinin səmərəli istifadəsinin yolları araşdırılmışdır;

-Azərbaycanın və xarici ölkələrin daşınmaz əmlak bazarında sövdələşmə mexanizminin müqayisəli təhlili aparılmışdır;

-rieltor xidmətləri bazarının perspektiv istiqamətlərinin inkişafı üzrə təkliflər hazırlanmışdır;

-rieltor xidmətlərini təklif edən bazar subyektlərinin rəqabət qabiliyyətinin təmin edilməsinin əsas istiqamətləri müəyyənləşdirilmişdir;

-mənzil bazarının ümumi informasiya – analitik sisteminin yaradılması və kadr təminatının təkmilləşdirilməsi üzrə təkliflər hazırlanmışdır.

**Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti.** Dissertasiya işində müəllif tərəfindən hazırlanmış təkliflər daşınmaz əmlak obyektlərinin səmərəli idarə edilməsinə, habelə daşınmaz əmlakı düzgün qiymətləndirmək üçün rieltor xidmətləri bazarında baş verən dəyişikliklərə çevik reaksiya verməyə, rieltor xidmətlərini həyata keçirən bazar subyektlərinin rəqabət qabiliyyətinin təmin edilməsinə, daşınmaz əmlak bazarının informasiya analitik sisteminin yaradılmasına və rieltor xidmətləri bazarı üçün mütəxəssislərin hazırlanmasına imkan və şərait yaradır. Tədqiqat prosesində əldə edilmiş nəticələr, irəli sürülmüş müddəalar daşınmaz əmlak bazarının inkişafı üzrə müvafiq yönümlü qərarların və normativ hüquqi sənədlərin hazırlanması zamanı istifadə edilə bilər.

**Tədqiqatın nəticəsinin aprobasiyası və işin nəticələrinin tətbiqi.** Tədqiqatın əsas müddəaları və nəticələri Beynəlxalq və ölkə səviyyəsində keçirilən elmi və elmi – praktik konfranslarda, həmçinin AzMİU-nun müvafiq kafedralarının elmi seminarlarında məruzə olunmuşdur.

Tədqiqat işində alınmış nəticələr və təklif olunan metodik materiallar Azərbaycan Memarlıq İnşaat Universitetində “Daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı”, “Strateji menecment”, “Gömrük işi” və “Sığorta hüququ” fənlərinin tədris proqramlarının hazırlanmasında istifadə edilmişdir. Dissertasiya işinin elmi nəticələri rieltor fəaliyyəti göstərən “MBA LTD” MMC tərəfindən tətbiq üçün qəbul olunmuşdur.

yığılan məlumatların məntiqi təhlilinə, daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətinə habelə mülkiyyətçinin planlarına əsaslanmalıdır.

9. Daşınmaz əmlakı idarə edən peşəkar rieltor kadrlarının hazırlanmasının müasir sistemi formalaşdırılmalıdır. Daşınmaz əmlakı idarə edənə qoyulan tələblər unifikasiya olunmalı, onların hazırlanması üçün təhsil standartı hazırlanmalıdır. Rieltor xidmətləri bazarı iştirakçıları üçün kadrların yenidən hazırlanmasına xüsusi diqqət yetirilməlidir.

10. Rieltor xidmətləri bazarını səmərəli tənzimləmək məqsədilə ölkədə rieltorların peşəkar birliklərinin yaradılması zəruridir. Bununla yanaşı ölkə rieltorlarının daşınmaz əmlak mütəxəssislərinin ümumdünya assosiasiyasının (FİABCİ – nin) üzvü olması məqsədəuyğundur.

#### **Dissertasiya işinin əsas elmi müddəaları dərc olunmuş**

##### **aşağıdakı elmi məqalələrdə öz əksini tapmışdır:**

1. M.A.Məmmədov, A.C.Binnətov. Rieltor xidmətləri bazarının konyukturuna təsir edən amillərin təhlili. Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyası İqtisadiyyat İnstitutu. Elmi əsərlər № 4. Bakı 2008 (səh.86-92)
2. A.C.Binnətov. Azərbaycanda rieltor xidmətləri bazarının perspektiv inkişaf istiqamətləri. Azərbaycan elmi-tədqiqat kənd təsərrüfatının iqtisadiyyatı və təşkili institutu. Elmi əsərlər № 4 Bakı 2008 (səh.176-182)
3. A.C.Binnətov. Azərbaycanda rieltor xidmətlərinin rəqabət qabiliyyətinin təmin edilməsi. AZMİU nəqliyyat sistemində təhlükəsizliyinin idarə olunması problemləri mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfrans. Bakı 2008 (səh.134-137)
4. A.C.Binnətov. Kəcid iqtisadiyyatında Azərbaycanda rieltor xidmətləri bazarının strukturu və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri. Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyası İqtisadiyyat İnstitutu, Elmi əsərlər № 4. Bakı 2008 (səh100-105)
5. A.C.Binnətov. İpoteka kreditləşməsi rieltor xidmətləri bazarının perspektiv istiqaməti kimi. Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti. Elmi əsərlər № 2. Bakı 2008 (səh.163-165)



hüquqi ekspertizanın həyata keçirilməsini təmin etməlidir və müştəriyə titul sığortasının mexanizminin istifadəsini tövsiyə etməlidir.

5. Rieltor şirkətlərinin daşınmaz əmlakın beynəlxalq bazarına keçidi marketinq işinin keyfiyyətli səviyyəsini tələb edir. Milli və mədəni xüsusiyyətlərin nəzərə alınması, daşınmaz əmlak bazarının tənzimləyən qanunvericiliyin öyrənilməsi xüsusi əhəmiyyət daşıyır. Daşınmaz əmlak bazarının beynəlxalq səviyyədə genişlənməsi Azərbaycan rieltorlarının təcrübəsini zənginləşdirir və qərb ölkələrinin sahibkarlıq fəaliyyətinin ölkənin daşınmaz əmlak bazarına keçirilməsinə imkan yaradır.

6. Rieltor şirkətinin müvəffəqiyyətinin ən mühüm amili daxili marketinqin öyrənilməsi ilə bağlıdır. Bu tədbirlər əməkdaşların işlərinin keyfiyyətini yaxşılaşdırmağa kömək edir və öz növbəsində xidmətlərin təqdim edilməsi zamanı rəqabətqabiliyyətliliyini saxlayar. Nəticədə “istehsal” prosesində fəaliyyət göstərən heyətin iştirakı istehsalın müvəffəqiyyəti və xidmətlərin səmərəli təqdim edilməsi rieltor şirkətlərinin səmərəli fəaliyyətinə şərait yaradır.

7. Dövlət qurumları və yerli idarə orqanlarını, kommersiya strukturlarını, əhalini mənzil bazarında tələb və təklif haqqında vaxtında informasiyalarla təmin etmək məqsədi ilə mərkəzi informasiya analitik sisteminin yaradılması zəruridir. Bu mərkəzlərin təqdim etdikləri informasiyalar məqsədli proqramların, mənzil, investisiya, vergi siyasətinin formalaşmasına, ipoteka kreditləşməsi sisteminin genişlənməsinə və saxlanılmasına, biznesin səmərəliliyinin yüksəldilməsinə və inkişafına, mənzil sferasında təsərrüfat fəaliyyətinin digər məsələlərinin həlli üçün lazımdır. Mənzil bazarının respublika informasiya – analitik sisteminin yaradılması üçün xarici və onunla bağlı informasiya axınlarına informasiya sistemi, idarələr və təşkilatlar, hüquqi və fiziki şəxslər informasiya mənbəyi (tədarükçü) rolunda çıxış edə bilərlər.

8. Müxtəlif informasiyaların yığılması və yoxlanılmasına əsasən rieltor xidmətləri bazarının inkişaf tendensiyasının proqnozlaşdırılması prosesinə xüsusi diqqət verilməlidir. Rieltor xidmətləri bazarının gələcək gəlirlərinin proqnozlaşdırılması daşınmaz əmlak obyektinə

**Tədqiqatın nəticələrinin nəşr olunması.** Dissertasiya işinin əsas müddəaları üzrə ümumi həcmi 5,8 çap vərəqi olan 7 məqalə, 6 tezis, 3 tədris proqramı dərc olunmuşdur.

**İşin quruluşu və həcmi.** Dissertasiya işi giriş, üç fəsil, 9 paragraf, nəticə, istifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir. İşin ümumi həcmi 153 səhifədir. Dissertasiya işində 14 cədvəl, 30 sxem verilmişdir.

### İşin əsas məzmunu

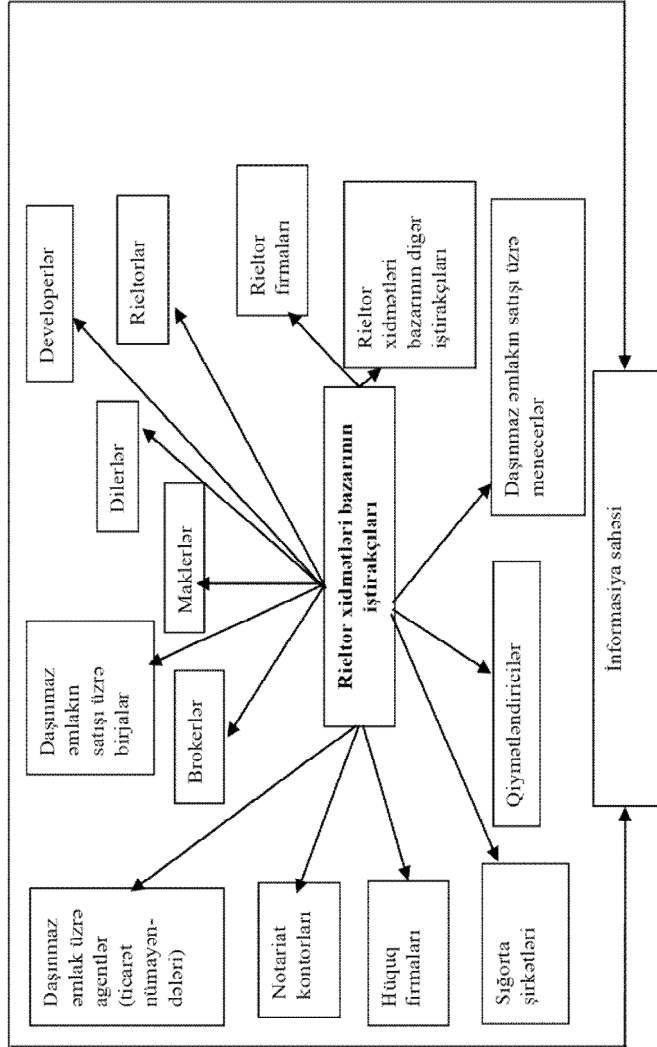
Dissertasiyanın **girişində** mövzunun aktuallığı, problemin öyrənilmə səviyyəsi, tədqiqatın məqsəd və vəzifələri, obyektin, işin elmi yeniliyi, aprobeasiyası və praktiki əhəmiyyəti göstərilmişdir.

Tədqiqatın “**Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin təşəkkülü və inkişafının nəzəri əsasları**” adlanan **birinci fəslində** rieltor xidmətlərinin təşəkkülü və inkişafı, onların bazar iqtisadiyyatında rolu, Azərbaycanda rieltor xidmətləri bazarının inkişafının müasir vəziyyəti, rieltor xidmətləri bazarının təşəkkülü və inkişafına müasir yanaşmaların elmi araşdırılması aparılmışdır.

Müəllif tədqiqat işində müstəqillik dövründə ölkəmizdə rieltor şirkətlərinin yaranması və inkişafı mərhələlərinə baxmışdır. “Rieltor” sözü “reality” ingilis sözündən əmələ gəlmişdir və daşınmaz əmlak kimi tərcümə olunur. Daşınmaz əmlak torpaq sahələri, yer, əkin sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik ağaclar, qurğular və torpaqla əlaqədar olan digər əşyalardır. Azərbaycan Respublikası “Rieltor fəaliyyəti haqqında” qanun layihəsində istifadə olunan bəzi anlayışlar aşağıdakı mənələrdə ifadə olunur. Rieltor müəyyən biliklərə, təhsilə malik, daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyəti üzrə dövlət qeydiyyatından keçmiş fiziki (fərdi sahibkar) və ya hüquqi (rieltor firması) şəxsdir.

Rieltor fəaliyyəti - peşəkar fəaliyyət olmaqla daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatları həyata keçirən müəyyən haqq müqabilində tərəflərə xidmət göstərən kommersiya fəaliyyətidir. Rieltor xidmətlərinin reallaşdırılmasının ölkə təcrübəsinin araşdırılması nəticəsində qeyd etmək olar ki, daşınmaz əmlak bazarı – daşınmaz əmlakla görülmüş sövdələrin məcmusu olub, onların informasiya təminatı daşınmaz əmlak sahəsində işlərin maliyyələşdirilməsi və idarə edilməsi əməliyyatlarıdır.

**Sxem 1**  
**Rieltor xidmətlərinin müasir bazarında müxtəlif subyektlərin və ya iştirakçıların fəaliyyət göstəriciləri**



Regional mərkəz obyektin hüquqi, əmlak statusu haqqında çatışmayan informasiyaları, onun texniki xarakteristikasını yerinə yetirməli, mənzil bazarında əmtəə kimi obyektin tam standartlaşdırılmış təsvirini verməli və şəhərin elektron xəritəsinə uyğunlaşdırmalıdır və s. Dövrü olaraq (gün, həftə) regional mərkəz informasiyanı fəallaşdırmalı və onu blokun yuxarı səviyyəsinə obyektin satışı üçün sifariş növündə verməlidir. Bundan əlavə, regional mərkəzi şəhərdə (regionda) yığılan və respublika mərkəzində alınan (regionlararası mənzillərin alınmasına sifarişləri) mənzillərin alınmasının sifarişlərini məlumatlar bazasına verməlidir.

Tədqiq olunan sxemdən görünür ki, informasiya sisteminin tətbiqini, o cümlədən birgə multilisting sistemini genişləndirmək ən vacib amillərdəndir, çünki rieltor xidmətləri bazarının yaxşılaşdırılması və gələcək inkişaf perspektivi informasiya texnologiyasının və bu sahədə mütəxəssislərin mövcudluğunun səmərəli fəaliyyətindən çox asılıdır.

### ƏSAS NƏTİCƏLƏR.

1. Rieltor xidmətləri bazarı – daşınmaz əmlak obyektlərinin hüquq dövrüyyəsi ilə bağlı, ümumi bazarın altsistemidir. Rieltor şirkətləri əmlakın alqı – satqısında, icarəyə verilməsində və daşınmaz əmlakla bağlı digər əməliyyatlarda vasitəçilik funksiyasını yerinə yetirir.

2. Dövlət mülkiyyətinin özəlləşməsi ölkədə daşınmaz əmlak bazarının inkişafını sürətləndirmiş, daşınmaz əmlak obyektlərinin özəlləşməsi sahəsinə aid formalaşdırılmış qanunvericilik bazası rieltor xidmətləri bazarının seqmetləşməsinə şərait yaratmışdır. Bazar seqmetləri arasında əməliyyatların daha yüksək intensivliyi torpaq seqmentində müşahidə edilmişdir.

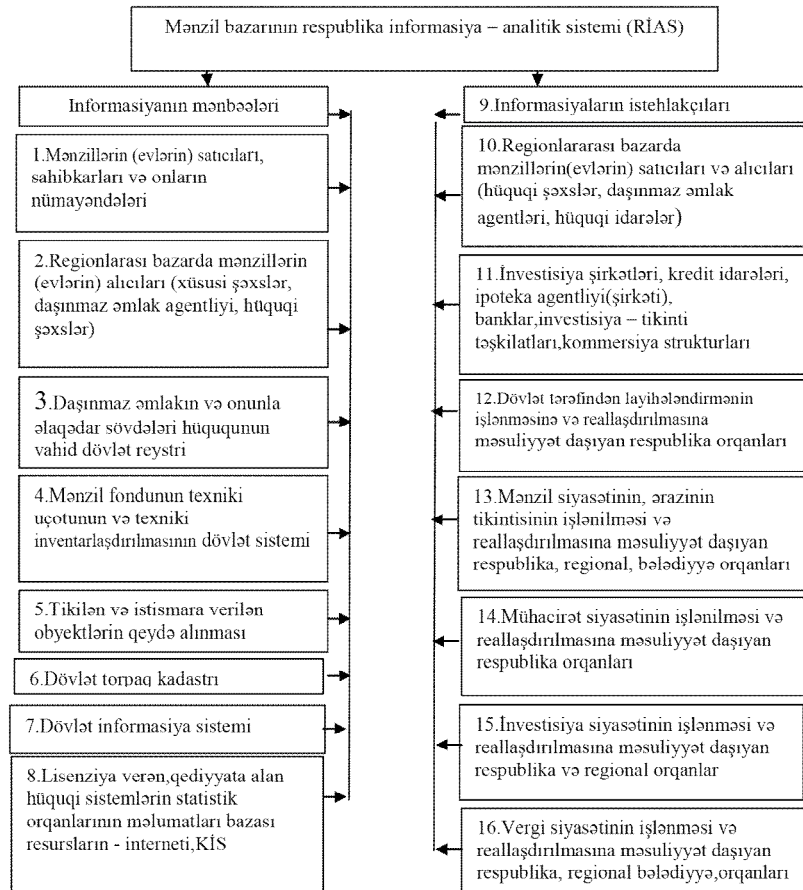
3. Daşınmaz əmlak bazarının gələcək inkişafı kadastr və əmlakın dövlət qeydiyyatı sahəsində institusional islahatların dəqiqləşməsinə tələb edir.

4. Alıcıların mülkiyyət hüququna təminat vermək məqsədilə rieltor şirkəti daşınmaz əmlak obyektinin əldə edilməsindən əvvəl müvafiq

həmin şəhərdə qəbul edilən elektron, yazılı və ya şifahi (telefonla) daxil olmalıdırlar.

**Sxem 3**

**Mənzil bazarının respublika informasiya – analitik sisteminin informasiya axınları**



Belə ki, daşınmaz əmlak bazarı və uyğun olaraq rieltor xidmətləri bazarı- daşınmaz əmlak obyektlərinin hüquq dövryyəsi ilə əlaqədar, ümumi bazarın altsistemi.

Daşınmaz əmlakın rieltor xidmətləri bazarının əsas elementi daşınmaz əmlak sövdələrinin faktiki axınının abstraksiyası, habelə sövdəyə aid informasiyaların axını kimi təsəvvür edilir. Daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsində daşınmaz əmlakın azad bazarının təhlili göstərir ki, daşınmaz əmlakın alıcıları və satıcıları sərbəst fəaliyyət göstərirlər, ancaq mütləq biliyə malik deyillər. Bu o deməkdir ki, bazarın bütün iştirakçıları mövcud şərait haqqında informasiya əvvəlcədən toplayırlar; alıcılar və satıcılar bir-birindən asılı olmayaraq hərəkət edib, əmlakın dəyərini düzgün müəyyənlədirirlər, əks halda sövdənin qiymətləri dəyişdirilə bilər.

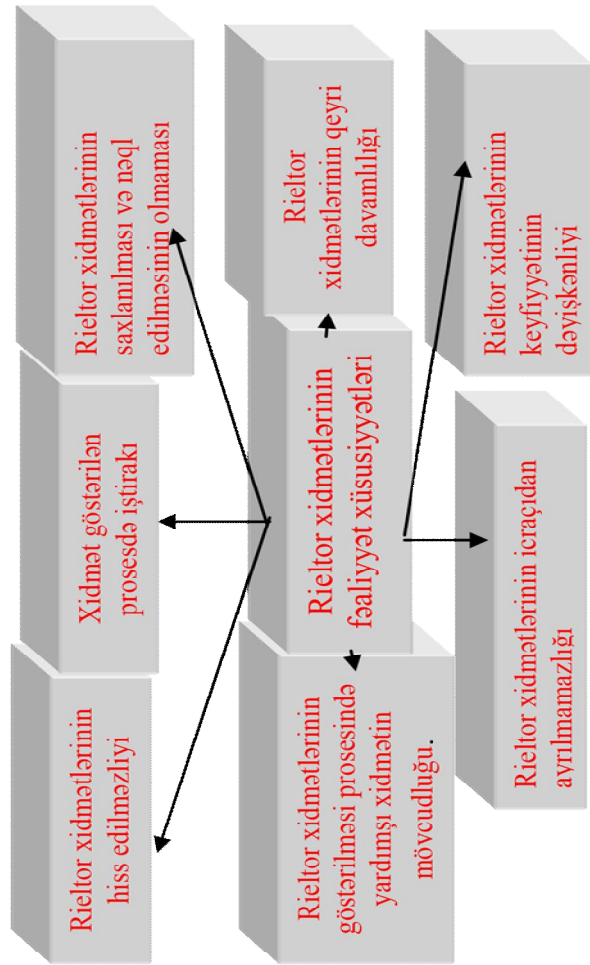
Rieltor xidmətlərinin müasir bazarında müxtəlif subyektlərin və ya iştirakçıların fəaliyyət göstərəcəyi sxem 1-də göstərilmişdir.

Rieltor xidmətləri əməyin spesifik məhsuludur və mülkiyyət forması əldə etmir, onun dəyəri digər məhsuldan fərqli olaraq, əməyin faydalı nəticəsindən ibarətdir. Rieltorun, maklerin, brokerin, qiymətləndiricinin xidmətləri də belədir. Onların əməyi qeyri maddi formada məhsul istehsal edir və alqı satqı obyektini onların istehlak predmetidir. Ancaq rieltor xidmətlərinin səmərəsi hər hansı bir predmetin istehsalının ayrıca məhsulu deyildir. Bu səbəbə görə rieltor xidməti əməyin maddi məhsulundan fərqli olaraq maddi formada mövcud deyil. Onun istehsalı və istehlakı rieltor fəaliyyətində meydana gəlir. Bununla belə rieltor xidmətlərinin istehlakının nəticəsi maddi və uzunmüddətli xarakterli ola bilər. Rieltor xidmətlərinin istehlakından alınan səmərə, təkcə onun istehsalı prosesindən yox, həm də onun istehlak şəraitindən asılıdır. Rieltor xidmətinin səmərəsi onun istehsalı və istehlakının birgə nəticəsidir.

Aparılan tədqiqat nəticəsində müəllif rieltor xidmətlərinin fəaliyyət xüsusiyyətlərinin qarşılıqlı əlaqə sxemini tərtib edib, aşağıdakı kimi göstərmişdir. (sxem 2)

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişaf tendensiya-larından biri yeni yaşayış evlərinin tikintisidir.

*Rieltor xidmətlərinin xüsusiyyətləri*



İşdə ipoteka kreditləşdirilməsinin inkişafının perspektiv istiqamətləri baxılır və maliyyələşdirilməsinin yeni modelləri təklif edilir.

Müəllif hesab edir ki, rieltor cəmiyyətində ümumşəhər (regional) multilistinq sisteminin yaradılması məqsədyönlüdür və praktiki olaraq müzakirəyə səbəb olmalıdır. Bununla belə ümummilli multilistinq sisteminin əsas vəzifəsi regionlararası sövdələri təmin etməkdir. ABŞ – da, məsələn regionlararası sövdələr bazarın əsasını təşkil edir və onların informasiya təminatı problemi (məlumatların regionlararası bazasının əlverişsizliyi və regionların multilistinq sisteminin arasında informasiyaların horizontal dəyişilməsi) internet – texnologiyanın geniş imkanı hesabına həll edilir.

Müəllifin fikrincə sahələr üzrə ümumi informasiya sisteminin buna müvafiq məlumat bankının yaradılmasının məqsədi əhalinin mənzil bazarında tələb və təklif haqqında, bazarın vəziyyəti və inkişafı, bazarın müxtəlif seqmentlərində qiymətlərin vəziyyəti barədə dövlət qurumlarını, yerli idarə orqanlarını, kommersiya strukturlarını informasiyalarla vaxtında təmin etməkdir.

Həmin informasiyalar məqsədli proqramların, mənzil, investisiya, vergi siyasətinin formalaşması, ipoteka kreditləşməsi sisteminin genişlənməsi və saxlanması, biznesin səmərəliliyinin yüksəldilməsi və inkişafı, mənzil sferasında təsərrüfat fəaliyyətinin digər məsələlərinin həlli üçün zəruridir. Mənzil bazarının respublika informasiya – analitik sisteminin yaradılması üçün xarici və onunla əlaqədar informasiya axınlarına informasiya sistemi, idarələr və təşkilatlar, hüquqi və fiziki şəxslər informasiya mənbəyi, tədarükçü rolunda çıxış edə bilirlər. Müəllifin təqdim etdiyi informasiya analitik sistemi sxem 3-də təqdim edilir.

Eyni zamanda sxem 3- də istehlakçılara xarici mənbələrdən informasiya axınları və çıxış axınları müxtəlif səviyyəli mərkəzlər arasında və onların bloklarına bölünürlər, həmçinin sistemdə informasiyaların daxili axınları da göstərilmişdir. Müxtəlif səviyyəli blokların cəmi vertikal inteqrallaşmış yarım sistemi – “Multilistinq” və “Analitik” təşkil edir. Mənzil obyektlərinin satışı üzrə təkilflər şəhər və ya regional məlumatlar bazasına, informasiya mənbələrinə əsasən

Müəllifin apardığı tədqiqat göstərir ki, Azərbaycan qanunvericiliyi üçün bazar iqtisadiyyatında əmlak növünün mülki dövriyyəsinə tənzimləyən qaydaların ətraflı nizama salınması prosesi həyata keçirilir. Bu həm daşınmaz əmlak obyektinin xüsusi sosial dəyərliliyi, həm də həmin obyektlərin dövriyyəsi ilə bağlı baş verən proseslərə dövlətin bu fəaliyyətə nəzarət etməsini təmin edir. Əmlakın dövriyyəsinə dövlət nəzarətinin hüquqi aktı daşınmaz əmlakın və hüququn dövlət reyestri institutunun formalaşması və fəaliyyətidir.

Tədqiqat işində göstərilir ki, rieltor xidmətləri bazarının inkişafının perspektiv istiqamətindən biri XX əsrin axırlarında şəhərin mərkəzində tikilən çoxmənzilli yaşayış evlərinin kirayə verilməsi də olmuşdur.

“Daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları” İctimai birliyinin məlumatlarının araşdırılması göstərir ki, Bakıda mənzillərin 0,5 faizindən çoxu hüquqi şəxslər tərəfindən icarəyə verilir. Gəlirli evlərdən mənfəət almaq üçün investorun və kreditorun əlaqəsi olmalıdır, çünki hər şeydən əvvəl bu infrastrukturunu inkişaf etdirmək lazımdır.

Tədqiqat işində aparılan araşdırmalar nəticəsində müəllif rieltor xidmətləri bazarının perspektiv istiqamətlərinin təkmilləşdirilməsi üzrə bir sıra təkliflər vermişdir. Bunlara elit yaşayış evləri (mənzilləri) bazarında xidmətlərin birgə aparılması üçün ipoteka, bank, tikinti, dizayn təşkilatlarının birləşməsi, dövlətin gəlirli evlərinin tikintisi və istifadəsi, ipoteka kreditləşdirilməsinin faiz dərəcələrini illiyin 10%-ə qədər azaldılması və kreditin ödəmə müddətinin (20-30 ilə) artırılması, gənc ailələrə ssudanı 10- 25 il müddətində ildə 4%-lə verilməsi, daşınmaz əmlakın dəyərinin 50%-ni verməklə və dəyərin qalan 50%-ni 25 il ərzində ödəməklə kooperativ tikintisinin bərpa edilməsi istiqamətlərini aid etmək olar.

Rieltor xidmətləri bazarının formalaşması və inkişafının yeni və perspektiv istiqamətləri ölkə istehlakçıları üçün xaricdə daşınmaz əmlakın formalaşmasıdır, çünki, tikintinin yüksək keyfiyyətli olması, planlaşdırmanın rahatlığı, iqlim şəraiti, habelə əlverişli qiymətlər, bəzi hallarda Bakıda olan qiymətlərdən az olması istehlakçıları cəlb edir. Eyni zamanda nəzərə almaq lazımdır ki, bu zaman rieltor şirkətləri müştərilərə peşəkar məsləhətər vermək üçün həqiqi, kifayət qədər tam və sistemli informasiyalara malik deyillər.

Belə ki, daşınmaz əmlakın satışı birbaşa alıcı- bina tikən sxemi üzrə həyata keçirilir. Bu halda bina tikən faktiki olaraq rieltor rolunu öz üzərinə götürür.

Daşınmaz əmlak bazarında mövcud olan rieltor, qiymətləndirici, developer, idarə və digər sahibkarlıq şirkətləri bazar şəraitinin zəruri elementləridir. Tədqiqat göstərir ki, perspektivdə onların fəaliyyətinin əhəmiyyətli dərəcədə yaşayış evlərinin təkrar bazarında və daşınmaz əmlak digər bazarında toplanması prosesi gedəcəkdir. İşdə göstərilir ki, daşınmaz əmlak bazarında və digər sahələrdə fəaliyyət göstərən şirkətləri iki qrupa bölmək olar: birinci qrupa aparılan marketinq fəaliyyəti əsasında bu biznes sahəsində səmərəli fəaliyyət göstərən, öz əməyi ilə yaxşı imic və müştərilərin etibarını qazanan şirkətlər aiddir.

Bunlar-sabit şirkətlərdir, yəni onların gəlirlərinin əsas mənbəyini daşınmaz əmlak satıcılarına və alıcılarına göstərdikləri xidmətə görə aldıkları komission mükafat təşkil edir. İkinci qrupa o şirkətlər aiddir ki, onlar asan yolla pul qazanmağa meyillidirlər, şübhəli layihələrin həyata keçirilməsinə şərait yaradırlar.

Şirkətlərin göstərdikləri xidmətlərin əhatə dairəsi geniş olduqca, servisin səviyyəsi də yüksək olur. Şirkətin davamlılığı yeni ideyaların hazırlanıb tətbiqlə tətbiq edilməsindən çox asılıdır. İşdə həmçinin müəllif tərəfindən rieltor xidmətləri bazarında sahibkarlıq fəaliyyətinin strukturu verilmişdir.

Hazırda rieltor şirkətləri rieltor xidmətləri bazarına aid olan bütün problemlərin praktiki həlli üzrə xidmətlər göstərir və onun üçün aşağıdakı işlərin yerinə yetirilməsi istiqamətində fəaliyyət göstərir: binaların və qurğuların vəziyyətinin texniki ekspertizasının aparılması, müasir metodlara əsasən müəssisənin daşınmaz əmlakının qiymətləndirilməsi, müəssisənin daşınmaz əmlakının istifadəsinin səmərəli sxemini işlənməsi, yenidən qurmanın maliyyə xərclərinin müəyyən edilməsi, banklardan kreditlərin alınmasının və girovların tərtib edilməsi üzrə hüquqi məsləhətin aparılması, müəssisənin daşınmaz əmlak obyektlərinin satışının (alışının) və ya icarəyə verilməsinin təşkilini, dövlət strukturları vasitəsilə sənədləşmənin tez həyata keçirilməsinin təmin edilməsi və s.

Müəyyən işlərin yerinə yetirilməsi prosesinə şirkət ixtisaslaşdırılmış firmaları və ya sub-podratçıları cəlb edə bilər. Bu şirkətlərin həm dövlət orqanları, həm də bazarın digər subyektləri ilə konstruktiv qarşılıqlı əlaqəsi zəruridir. Ondan birinci növbədə dövlət orqanları və vasitəçilər qazanırlar. Bu bazarın həmin bölməsinin miqyasının artmasını və müvafiq olaraq büdcə gəlirlərini, vasitəçi şirkətlərin gəlirlərini, alıcıların və satıcıların tələbatını tam təmin edir.

Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının xüsusiyyətlərinin tədqiqi göstərir ki, onun inkişafı bərabər sürətdə aparılmamışdır. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafının aşağıdakı mərhələlərini ayırmaq olar: birinci mərhələ-1992-1993-cü illər, ikinci mərhələ - 1994-1995-ci illər, üçüncü mərhələ-1996-cı ildən sonrakı dövr (inkişaf və sabitləşmə)

İşdə tədqiqatçı ölkədə rieltor firmalarının (şirkətlərinin) qeyd olunan inkişaf mərhələlərini ətraflı araşdırmışdır.

Müasir mərhələdə Azərbaycanda rieltor xidmətləri bazarının xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, xüsusi mülkiyyətdə olan obyektlərin sövdələrinə də dövlətin rolu əhəmiyyətli dərəcədə saxlanılır. Bu işə rieltor fəaliyyətinin səmərəli tənzimlənməsini təmin edir.

Daşınmaz əmlak bazarının spesifikliyi ondan ibarətdir ki, hər bir bazarın mütləq subyektləri satıcılar və alıcılar ilə yanaşı, bu fəaliyyət növündə müvafiq dövlət qurumları da iştirak edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu əməliyyatları adətən peşəkar vasitəçilər: rieltorlar (daşınmaz əmlak əməliyyatları üzrə agentlər), qiymətqoyanlar, ipoteka kreditləri verən təşkilatlar, sığortaçılar, vəkillər, xüsusi informasiya vasitələri və digər subyektlər birlikdə aparırlar. Hər bir sövdənin qeydə alınmasında və əsas peşəkar subyektlərə lisenziyalar verilməsində daşınmaz əmlakın alqı-satqı prosesində dövlətin iştirakı bu bazara nəzarət edilməsinə şərait yaradır. Tədqiqat işində funksional əhəmiyyətinə görə daşınmaz əmlak bazarının seqmentlərə bölünməsinə müasir yanaşma tətbiq edilir.

Daşınmaz əmlak bazarının göstəricilərinin strukturunda əsas yeri torpaq bazarı tutduğu üçün tədqiqat işində bu sahə geniş tədqiq edilmiş və səmərəli təkliflər hazırlanmışdır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 29 may 2008-ci il tarixli qərarında Bakı şəhəri və onun ətrafı üzrə özəlləşdirilən dövlət

əsasları, Azərbaycanda rieltor xidmətləri bazarının inkişafının perspektiv istiqamətləri, rieltor xidmətləri bazarının informasiya sisteminin yaradılması məsələləri tədqiq edilmişdir.

Dissertasiyada göstərilir ki, tədqiq olunan sahə üzrə qanunvericilik sistemi daşınmaz əmlak sferasında münasibətləri tənzimləyən müxtəlif qanunları, normativ hüquqi aktları əmələ gətirir. Hüququ mənbələr iki əsas qrupa bölünürlər:

-daşınmaz əmlak sferasında qanunlara və ona uyğun qəbul edilən digər normativ hüquqi aktlara;

-Azərbaycan Respublikası subyektlərinin qanunlarına uyğun digər normativ hüquqi aktlara;

Qanunvericilik aktları sistemində bilavasitə mənzil münasibətlərini tənzimləyən mənzil hüququ və aktları xüsusi yer tuturlar. Həmin aktlar Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlakın idarə edilməsini tənzimləyən mövcud hüquqi çərçivəni özündə əks etdirir: daşınmaz əmlakın qeydiyyatını, torpaq islahatını və özəlləşdirilməsini, qeyd edilmiş hüquqların statusunu, ipotekanı, daşınmaz əmlak bazarını və vergiyə cəlb olunmanı tənzimləyən əsas qanunvericilik aktlarını.

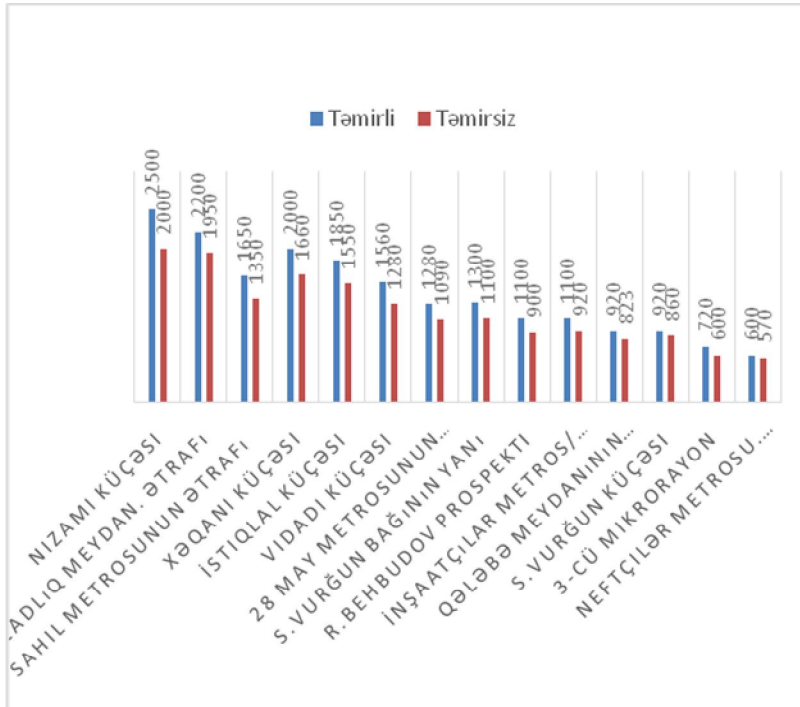
Mülki qanunvericilik mövqeyindən sahibkarlıq fəaliyyəti istehsal, ticarət, nəqliyyat, bank və ya birja əməliyyatlardan asılı olmayaraq hər biri üzrə müxtəlif növlü sövdələrin başa çatması kimi təqdim edilə bilər. Bütün növ sövdələrin ümumi əlamətlərinin mövculuğu - iradə və arzunun uyğun gəlməsi, onların növlərə bölünməsinə inkar etmir. Sövdələr iştirak edənlərin sayından asılı olaraq birtərəfli, ikitərəfli və çoxtərəfli; maddi və digər nemətlərin təqdim olunması üzrə tərəflərin qarşılıqlı vəzifəsini müəyyən edən yəni sövdənin tamamlanması bir tərəfin vəzifəsinə müvafiq olmasından asılı olaraq əvəzli və əvəzsiz, sövdənin əmələ gəlməsinə uyğunlaşdırılması anından asılı olaraq real və konsensual, sövdənin gerçəkliyin asılılıq dərəcəsinin müəyyən edilməsinə əsaslanan səbəbli və mücərrəd. Sövdələrin digər növləri də mövcuddur.

Tədqiqatın gedişində müəllif tərəfindən müasir əmlak bazarında sövdələrin ən çox yayılan növləri araşdırılıb və torpaq sahələrinin sərəncamı üzrə sövdələr, mənzillərin sərəncamı üzrə sövdələr, qeyri – yaşayış binaları və sahələrin sərəncamı üzrə sövdələr kimi təsnifləşdirilib.



**2014-cü ildə Bakı şəhərinin müxtəlif yaşayış sahələri üzrə  
evlərinin 1kv.metrinin qiymətinin dinamikası**

**Diagram 2**



**Əmlak bazarı.az saytının, Meqapolis və digər daşınmaz əmlak agentlərinin , “Birja” qəzetinin materiallarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.**

Eyni zamanda müəllif tərəfindən tədqiqat işində Azərbaycan və xarici ölkələrin daşınmaz əmlak bazarı sferasında sövdələşmə mexanizminin müqayisəli təhlilini geniş aparmışdır.

Dissertasiyanın **“Azərbaycan daşınmaz əmlak bazarında rieltor xidmətlərinin inkişafının əsas istiqamətləri”** adlanan **üçüncü fəslində** rieltor xidmətləri bazarının təşəkkülü və inkişafının təşkilati-hüquqi

müəssisə və obyektlərinin, habelə hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən inşa edilmiş müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi dövlət torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən edilməsində tətbiq olunan zonalar və əmsallar müəyyən edilmişdir. Tədqiqat işində müəyyən edilmiş zonalarda torpaq sahələrinin 100 m<sup>2</sup>-nin bazis qiyməti verilir.

Azərbaycan Respublikasının daşınmaz əmlak bazarının hüquqi bazasının tədqiqi göstərir ki, axırıncı illərdə qəbul edilən qanunların və normativ hüquqi aktların əksəriyyəti inkişaf etmiş ölkələrin daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyət göstərən qanunlara uyğunlaşdırılmış, ancaq mütəmadi olaraq əlavə və dəqiqləşdirmənin aparılması məqsədə uyğundur.

**“Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında rieltor fəaliyyətinin təşəkkülü və inkişafının təhlili”** adlanan **ikinci fəslində** rieltor fəaliyyəti və daşınmaz əmlak bazarının təşəkkülü məsələləri araşdırılmış, rieltor xidmətləri bazarının konyukturuna təsir edən amillər sistemləşdirilmiş və təhlil edilmiş, Azərbaycanın və xarici ölkələrin daşınmaz əmlak bazarı sferasında sövdələşmə mexanizmi tədqiq edilmiş və müvafiq göstəricilərin təhlili aparılmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqillik illərində ölkədə mənzil fondunun özəlləşdirilməsi prosesi qeyri - rəsmi rieltor firmalarının yaranmasına, fəaliyyət göstərməsinə şərait yaratdı və bu xidmətin sürətli inkişafını təmin etdi. Amma hal-hazırkı mərhələdə rieltor xidmətinin tənzimləyən müəyyən metodologiya layihə şəklində mövcuddur.

İşdə rieltor fəaliyyətinin əsas istiqamətləri işlənmiş və təkliflər verilmişdir. Bu təkliflərdən istifadə edilməsi rieltor fəaliyyəti göstərən təşkilatların ictimai assosiasiyaların tərkibinə daxil olması fikrimizcə fəaliyyətin səmərəsini artırır.

Eyni zamanda tədqiqat işində rieltor fəaliyyətinin tənzimlənməsi “Rieltorlar Assosiasiyası”ictimai birliyi vasitəsilə həyata keçirilməsi təklif olunur.

“Rieltorlar Assosiasiyası” rieltorların könüllü birləşdiyi ictimai təşkilatdır və onun səlahiyyətinə rieltorların sertifikatlaşdırılması, rieltor fəaliyyətinin tənzimlənməsi üçün qayda və standartların hazırlanması, rieltorların hazırlıq kurslarının və peşə imtahanlarının hazırlanmasının

təşkili, rieltorların reyesterinin aparılması, rieltor fəaliyyətinin qanun və standartlara uyğunluğuna nəzarət, rieltorlar arasındakı əlaqələrin qurulması və qaydaların pozulmasının tənzimlənməsi funksiyaları daxildir.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin müxtəlifliyi rieltorların müxtəlif istiqamətlərdə ixtisaslaşmasına səbəb olmuşdur. İşdə göstərilir ki, Azərbaycanda rieltor fəaliyyətini tənzimləyən xüsusi qanunvericilik aktlarının olmaması bu sektorun fəaliyyətində yaranmış müxtəlif çatışmazlıqların səmərəli tənzimlənməsində bir sıra çətinliklər yaradır. Bu səbəbdən daşınmaz əmlakın alqı-satqı sövdələrinin həyata keçirilməsi metodlarının, standartlarının və texnologiyalarının idarəetmə mexanizmi yaradılmalı və mütəmadi tənzimlənməlidir. Səmərəli rieltor xidmətləri sektorunun gələcəkdə inkişafı, rieltorların peşə səviyyəsinin və məsuliyyətinin yüksəlməsi üçün peşəkar rieltor assosiasiyalarının yaradılmasına əsaslanan, rieltor xidmətlərinin sertifikatlaşdırma institutunun tətbiqi tətbiq edilməsi məqsəduyğundur.

*Bakı şəhərinin müxtəlif yaşayış sahələrində 1 m<sup>2</sup> mənzil sahəsinin qiymətinin müqayisəsi\**

*Diagram 1*



\* *Diagram Əmlak bazarı az. sayının və rieltor daşınmaz əmlak agentliklərinin məlumatına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur*

Müəllif daşınmaz əmlakın tikinti bazarının dəyərini qiymətləndirəndə iqtisadi, sosial, siyasi və fiziki amilləri nəzərə alaraq, bu gös-

təricilərin təhlilini aparmış eyni zamanda mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi məsələlərini də araşdırmışdır. Əsaslandırılmış nəticələr almaq üçün sistemli metodların yığılı, informasiyaların təhlili və işlənilməsi tələb edilir.

Rieltor daşınmaz əmlak agentliklərinin məlumatına əsasən Bakı şəhərinin müxtəlif yaşayış sahələrində 1 m<sup>2</sup> mənzil sahəsinin qiymətinin müqayisəli təhlili aparılmış diaqram (diaqram 1) tərtib edilmişdir

İşdə daşınmaz əmlak obyektlərinin təsnifatı işlənilmiş və daşınmaz əmlak bazarının müasir prinsipləri açıqlanmışdır. Daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişməsi müxtəlif amillərdən asılıdır. Qiymətləndirmə prosesi müxtəlif mərhələlərdə müəyyənləşdirilməli və tənzimlənməlidir. Rieltor xidmətləri bazarına təsir edən amillər və daşınmaz əmlak bazarının təhlili işdə ətraflı araşdırılır.

“Əmlak bazarı iştirakçılarının” İctimai Birliyinin materiallarına əsasən 2013-cü ildə evlərin tipləri üzrə mənzillərə olan təkliflərin strukturu aşağıdakı cədvəldə təqdim edilir.

*Evlərin tipləri üzrə mənzillərin təklifinin strukturu*

*Cədvəl 1*

Evin tipi		Təklifin struktur, %
Köhnə fond	Əsaslı təmir	10
	Təmirsiz	19
	Axırıncı dövrdə yenidən qurulan (tikilən)	0,1
Daş		21,3
Kərpic monolit		0,8
Monolit		0,5
Panel	2-ci kateqoriya, 70-ci illər	36,3
Daş bloku	2-ci kateqoriya, yaxşılaşdırılmış	11,9

*Mənbə: Daşınmaz əmlak jurnalı, Bakı 2013, N10*

“Əmlak bazarı iştirakçıları” İctimai birliyin materiallarına əsasən Bakı şəhərinin müxtəlif sahələri üzrə yaşayış mənzillərinin 1kv.metrinin qiymətləri aşağıdakı diaqramda təqdim edilir.