

İMIŞLI ŞƏHƏRİNİN TORPAQ RESURLARININ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ: ƏSAS GÖSTƏRİCİLƏR VƏ TƏSİR AMİLLƏRİ

SƏMAYƏ MƏHƏRRƏMLİ

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti,
magistr

E-mail: semayemehrerremli2001@gmail.com

Giriş

Torpaq resursları hər bir şəhərin sosial-iqtisadi inkişafında mühüm rol oynayan əsas təbii sərvətlərdən biridir. Onların düzgün idarə olunması və obyektiv qiymətləndirilməsi əmlak bazarının sağlam fəaliyyətini təmin etməklə yanaşı, regional planlaşdırma və investisiya strategiyalarının effektiv həyata keçirilməsinə də zəmin yaradır. İmişli şəhəri Azərbaycanın iqtisadi və sosial inkişafında strateji əhəmiyyət kəsb edən mərkəzlərdən biri olmaqla, onun torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi müəssir tələblərə uyğun, çoxsahəli və elmi əsaslara söykənən yanaşmalarla aparılmalıdır.

Bu məqalədə İmişli şəhərinin torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınan əsas göstəricilər və onların torpaq bazarındakı təsirləri təhlil edilir. Hüquqi, iqtisadi, fiziki, ekoloji və sosial aspektləri əhatə edən qiymətləndirmə metodları araşdırılır, həmçinin torpaq sahələrinin real bazar dəyərinin müəyyənəşdirilməsində önəmli rol oynayan amillər üzərində dayanılır. Məqsəd şəhərin torpaq resurslarının effektiv idarə olunmasına və investisiya cəlbəediciliyinin artırılmasına töhfə verəcək kompleks yanaşmanın işlənilib hazırlanmasıdır.

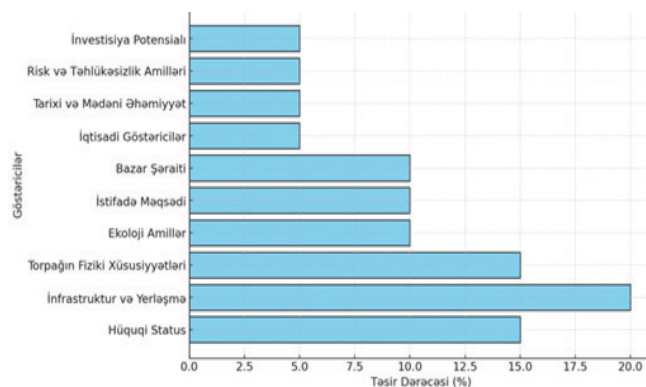
Əsas hissə

İmişli şəhərinin torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi zamanı bir sıra əsas göstəricilər diqqət mərkəzində saxlanılır. Bu göstəricilər torpağın iqtisadi, hüquqi, fiziki, ekoloji və sosial aspektlərini əhatə edir və onun dəyərinin obyektiv şəkildə müəyyən edilməsinə xidmət edir. Hər bir göstərici torpaq sahəsinin mövcud vəziyyətini və gələcək potensialını müəyyən etmək üçün vacib rol oynayır [1].

Torpağın hüquqi statusu qiymətləndirmə prosesində əsas amillərdən biridir. Torpaq sahəsinin mülkiyyət hüququnun dövlətə, bələdiyyəyə və ya xüsusi şəxslərə məxsus olması, habelə mübahisələr və ya məhdudiyyətlərin mövcudluğu qiymətə birbaşa təsir göstərir. Hüquqi cəhətdən aydın olmayan torpaqların qiyməti adətən aşağı olur, çünki bu, investisiya üçün riskli hesab edilir. Buna görə də, mülkiyyət hüquqlarının tamamilə aydın olması qiymətləndir-

mədə mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

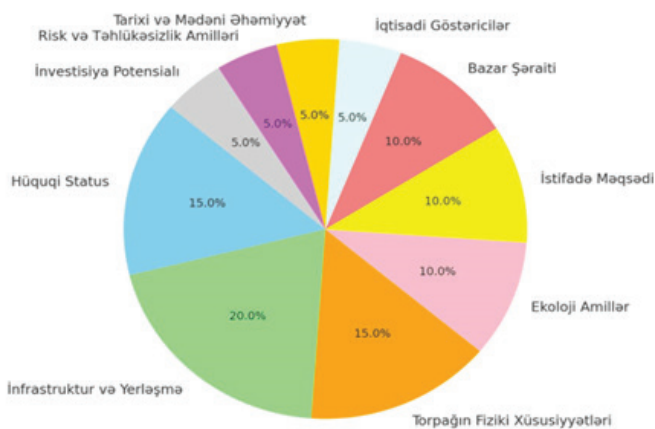
Torpaq sahəsinin yerləşdiyi coğrafi mövqe və infrastruktur obyektlərinə yaxınlığı qiymətin əsas təyinedici göstəricilərindən biridir. Şəhər mərkəzinə, əsas nəqliyyat yollarına və kommunal xidmətlərə yaxın torpaq sahələri daha yüksək qiymətləndirilir. İnfrastrukturun çatışmazlığı, məsələn, su təchizatı, elektrik və kanalizasiya kimi xidmətlərin olmaması, torpağın bazar dəyərini azalda bilər. Buna görə də, torpağın yerləşmə və infrastruktur baxımından üstünlükləri onun dəyərinə birbaşa təsir edir.



Şəkil 1. İmişli şəhərinin torpaq resurslarının qiymətləndirilmə göstəriciləri

Torpağın fiziki xüsusiyyətləri də qiymətləndirmədə əsas rol oynayır [2]. Torpaq sahəsinin ölçüsü, forması, məhsuldarlıq səviyyəsi və topoqrafiyası dəyəri müəyyən edən mühüm amillərdir. Düz, geniş və məhsuldar torpaqlar daha yüksək qiymətləndirilir. Dağlıq və ya bataqlıq ərazilər isə daha az dəyərə malik olur, çünki bu cür ərazilərdə tikinti və ya kənd təsərrüfatı fəaliyyəti məhdudlaşdırıla bilər.

Ekoloji amillər torpaq qiymətinə təsir edən mühüm göstəricilərdən biridir. Təmiz və ekoloji cəhətdən sağlam ərazilər daha yüksək qiymətləndirilir, çünki bu cür torpaqlar yaşayış və kommertiya məqsədləri üçün daha cəlbəedicidir. Bunun əksinə, çirklənmiş və ekoloji problemlərlə üzləşən torpaq sahələrinin dəyəri aşağı olur. Ətraf mühitlə bağlı risklərin az olması torpağın dəyərini artıran əsas amillərdən biridir [3].



Şəkil 2. Torpaq qiymətləndirmə göstəricilərinin paylanması

Torpağın istifadə məqsədi qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınan mühüm göstəricilərdən biridir. Kənd təsərrüfatı, sənaye, yaşayış və ya rekreasiya məqsədli torpaq sahələri arasında qiymət fərqlilikləri mövcuddur. Məsələn, sənaye tikintisi üçün nəzərdə tutulmuş torpaqlar kənd təsərrüfatı torpaqlarına nisbətən daha yüksək qiymətləndirilə bilər. Torpağın potensial istifadə imkanları, onun gələcəkdə dəyər qazanma perspektivini də artırır.

Bazar şəraiti də qiymətləndirməyə mühüm təsir göstərir. Əmlak bazarındakı təklif və tələbin səviyyəsi torpağın dəyərini müəyyən edir. Tələbatın yüksək olduğu dövrlərdə torpağın qiyməti artır, tələbat azaldıqda isə azalır. Şəhərin inkişaf planları ilə əlaqəli olan ərazilər daha yüksək qiymətləndirilir, çünki bu cür torpaqlar gələcəkdə yüksək gəlir gətirə bilər [4].

Torpağın iqtisadi göstəriciləri qiymətə birbaşa təsir edir. Yerli və regional iqtisadi inkişaf səviyyəsi, işsizlik və əhəlinin gəlir səviyyəsi kimi faktorlar torpağın bazar dəyərini müəyyən edən əsas göstəricilərdir. İqtisadi cəhətdən inkişaf etmiş bölgələrdə torpağın dəyəri daha yüksək olur, çünki bu ərazilərdə tələbat daha çoxdur.

Tarixi və mədəni əhəmiyyətə malik olan torpaqlar xüsusi dəyərə sahibdir. Turizm potensialı olan ərazilər, tarixi abidələrə və ya mədəni obyektlərə yaxın torpaq sahələri daha yüksək qiymətləndirilir. Belə ərazilər əlavə iqtisadi dəyər yaradır və investorlar üçün daha cəlbedici olur.

Risk və təhlükəsizlik amilləri də qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınır. Torpaq sahəsinin təbii fəlakətlərə, selə, zəlzələyə meyilli olması dəyərə mənfi təsir göstərir. Təhlükəsiz zonalarda yerləşən torpaqlar

isə daha yüksək qiymətə malik olur, çünki bu cür ərazilər investisiya üçün daha əlverişlidir.

Cədvəl 1. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınan göstəricilər və onların təsir dərəcələri

Göstəricilər	Təsir dərəcəsi (%)
Hüquqi status	15
İnfrastruktur və yerləşmə	20
Torpağın fiziki xüsusiyyətləri	15
Ekoloji amillər	10
İstifadə məqsədi	10
Bazar şəraiti	10
İqtisadi göstəricilər	5
Tarixi və mədəni əhəmiyyət	5
Risk və təhlükəsizlik amilləri	5
İnvestisiya potensialı	5

Torpağın investisiya potensialı qiymətləndirmədə vacib rol oynayır. Şəhər planlaması, yaxınlıqda həyata keçirilən yeni layihələr və digər inkişaf perspektivləri torpağın dəyərini artırır. Gələcəkdə yüksək gəlir gətirə biləcək torpaqlar daha yüksək qiymətləndirilir və investorlar üçün prioritet hesab edilir [5].

Bu göstəricilər İmişli şəhərinin torpaq resurslarının obyektiv qiymətləndirilməsi üçün kompleks şəkildə təhlil edilir. Bu yanaşma həm torpaq sahibləri, həm də potensial investorlar üçün şəffaf və ədalətli qiymətləndirməni təmin edir.

Nəticə

İmişli şəhərinin torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi zamanı müxtəlif göstəricilər və amillər kompleks şəkildə nəzərə alınmalıdır. Hüquqi statusun aydınlığı, coğrafi mövqe və infrastruktur, torpağın fiziki və ekoloji xüsusiyyətləri, istifadə məqsədi, bazar şəraiti, iqtisadi vəziyyət, tarixi-mədəni əhəmiyyət, risk və təhlükəsizlik faktorları, eləcə də investisiya potensialı torpaq qiymətinin formalaşmasında əsas rol oynayır. Bu faktorların hər biri torpağın bazar dəyərinə fərqli səviyyədə təsir göstərərək qiymətləndirmənin obyektiv və dəqiq aparılmasını təmin edir.

Nəticədə, İmişli şəhərinin torpaq resurslarının

qiymətləndirilməsində kompleks və çoxşaxəli yanaşmanın tətbiqi həm torpaq sahibləri, həm də potensial investorlar üçün şəffaf və ədalətli qiymət müəyyənləşdirilməsi imkanları yaradır. Bu isə yerli torpaq bazarının inkişafına, investisiyaların artmasına və şəhərin davamlı sosial-iqtisadi tərəqqisinə mühüm töhfə verir.

ƏDƏBİYYAT SİYAHISI:

1. Aliyeva, F. R. (2022). *The Role of Investment Potential in Land Valuation*. Baku: *Journal of Economics and Management*, 15(1), 67-75.

2. Babayev, A. R. (2017). *The Impact of Ecological Factors on Land Prices*. Baku: *Ecology and Natural Sciences Publishing*.

3. Guliyev, S. M. (2019). *Infrastructure and Its Relationship with the Land Market*. Baku: *Journal of Construction and Urban Planning*, 8(2), 22-31.

4. Mammadov, T. A. (2018). *Risk Management in the Land Market*. Baku: *Journal of Finance and Economics*, 10(4), 33-44.

5. State Statistical Committee. (2023). *Annual Report on Land Resources of Azerbaijan*. Baku: *State Publishing*.

ASSESSMENT OF LAND RESOURCES OF IMISHLI CITY: KEY INDICATORS AND INFLUENCE FACTORS SUMMARY

The process of assessing land resources of Imishli city requires a multifaceted and complex approach. This assessment takes into account key factors such as the legal status of the land, its geographical location and proximity to infrastructure, physical characteristics, ecological condition, purpose of use, market conditions, economic indicators, historical and cultural significance, risk and security factors, as well as investment potential. Clarity of legal status reduces investment risks and increases the market value of the land, while geographical location and infrastructure determine the suitability of the land. Physical characteristics, including the size, shape and level of productivity of the land, play an important role in its use and value. Ecological factors are among the important indicators affecting the price of land; healthy and clean areas are valued higher. The purpose of use creates a difference in land prices, and there are value differences between industrial, agricultural and residential areas.

Market conditions and economic indicators play a key role in the formation of land prices, local economic development and the supply-demand ratio in the property market directly affect the price. Land areas of historical and cultural significance create additional economic value and increase tourism potential. Risk and security factors, especially susceptibility to natural disasters, can reduce the market value of land. Investment potential is an important factor indicating that land can bring high income in the future. Urban planning and development projects carried out nearby increase the price of land, creating priority conditions for investors. This comprehensive approach ensures a transparent, objective and fair assessment of the land resources of the city of Imishli, creating favorable conditions for both landowners and investors and supporting the sustainability of local economic development.

Keywords: Imishli city, land resources, land assessment, legal status, economic indicators, environmental factors, investment potential.

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА ИМИШЛИ: ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ РЕЗЮМЕ

Процесс оценки земельных ресурсов города Имишли требует многогранного и комплексного подхода. При оценке учитываются такие ключевые факторы, как правовой статус земли, географическое положение и близость к инфраструктуре, физические характеристики, экологическое состояние, предполагаемое использование, рыночные условия, экономические показатели, историческая и культурная значимость, факторы риска и безопасности, а также инвестиционный потенциал. Ясность правового статуса увеличивает рыночную стоимость земли за счет снижения инвестиционных рисков, а географическое положение и инфраструктура определяют пригодность земли. Физические характеристики, включая размер, форму и уровень плодородия земли, играют важную роль в ее использовании и ценности. Экологические факторы являются важными показателями, влияющими на цены на землю; Здоровые и чистые территории ценятся выше. Цель использования обуславливает разницу в ценах на землю, а также существуют

различия в стоимости между промышленными, сельскохозяйственными и жилыми зонами.

Рыночные условия и экономические показатели играют ключевую роль в формировании цен на землю, при этом местное экономическое развитие и соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости напрямую влияют на цены. Территории, имеющие историческое и культурное значение, создают дополнительную экономическую ценность и увеличивают туристический потенциал. Факторы риска и безопасности, особенно подверженность стихийным бедствиям, могут снизить рыночную стоимость земли. Инвестиционный потенциал — важный фактор, указывающий на то, сможет ли земля приносить высокий доход в будущем. Городское планирование и близлежащие проекты застройки повышают стоимость земли, создавая льготные условия для инвесторов. Такой комплексный подход обеспечивает прозрачную, объективную и справедливую оценку земельных ресурсов города Имишли, создавая благоприятные условия как для землевладельцев, так и для инвесторов, а также поддерживая устойчивость местного экономического развития.

Ключевые слова: *город Имишли, земельные ресурсы, оценка земель, правовой статус, экономические показатели, экологические факторы, инвестиционный потенциал.*

XÜLASƏ

İmişli şəhərinin torpaq resurslarının qiymətləndirilməsi prosesi çoxşaxəli və kompleks yanaşma tələb edir. Bu qiymətləndirmədə torpağın hüquqi statusu, coğrafi mövqeyi və infrastrukturaya yaxınlığı, fiziki xüsusiyyətləri, ekoloji vəziyyəti, istifadə məqsədi, bazar şəraiti, iqtisadi göstəricilər, tarixi və mədəni əhəmiyyəti, risk və təhlükəsizlik amilləri, həmçinin investisiya potensialı kimi əsas faktorlar nəzərə alınır. Hüquqi statusun aydınlığı investisiya risklərini azaldaraq torpağın bazar dəyərini artırır, coğrafi mövqe və infrastruktur isə torpağın əlverişliliyini müəyyən edir. Fiziki xüsusiyyətlər, o cümlədən torpağın ölçüsü, forması və məhsuldarlıq səviyyəsi, onun istifadəsi və dəyərində mühüm rol oynayır. Ekoloji amillər torpağın qiymətinə təsir edən vacib göstəricilərdəndir; sağlam və təmiz ərazilər daha yüksək qiymətləndirilir. İstifadə məqsədi

torpaq qiymətlərində fərqlilik yaradır, sənaye, kənd təsərrüfatı və yaşayış sahələri arasında dəyər fərqləri mövcuddur.

Bazar şəraiti və iqtisadi göstəricilər torpaq qiymətinin formalaşmasında əsas rol oynayır, yerli iqtisadi inkişaf və əmlak bazarındakı təklif-tələb nisbəti qiymətə birbaşa təsir göstərir. Tarixi və mədəni əhəmiyyət daşıyan torpaq sahələri əlavə iqtisadi dəyər yaradır və turizm potensialını artırır. Risk və təhlükəsizlik amilləri, xüsusilə təbii fəlakətlərə meyllilik, torpağın bazar dəyərini azalda bilər. İnvestisiya potensialı isə torpağın gələcəkdə yüksək gəlir gətirə biləcəyini göstərən mühüm amildir. Şəhər planlaması və yaxınlıqda aparılan inkişaf layihələri torpağın qiymətini artırır, investorlar üçün prioritet şərait yaradır. Bu kompleks yanaşma İmişli şəhərinin torpaq resurslarının şəffaf, obyektiv və ədalətli qiymətləndirilməsini təmin edərək, həm torpaq sahibləri, həm də investorlar üçün əlverişli şərait yaradır və yerli iqtisadi inkişafın davamlılığını dəstəkləyir.

Açar sözlər: *İmişli şəhəri, torpaq resursları, torpaq qiymətləndirilməsi, hüquqi status, iqtisadi göstəricilər, ekoloji amillər, investisiya potensialı.*