

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
BAKİ DÖVLƏT UNİVERSİTETİ**

FƏNN SİLLABUSU

Təsdiq edirəm

dos T.N.Nizamzadə
(kafedra müdiri)

İmza: _____

Tarix: “ _____ ” _____ 2015-ci il

Kafedra: Yerquruluşu və kadastr

Fakültə: Ekologiya və torpaqşünaslıq

I. Fənn haqqında məlumat

Fənnin adı: **Daşınmaz əmlakın ekspertizası və idarə olunması**

Tədris yükü (saat) cəmi: 15 mühazirə - seminar 30 praktik (laboratoriya)

Tədris ili 2015-2016 Semestr 2 Bölmə Azərbaycan

Kredit sayı (hər 30 saata 1 kredit) 1

II Müəllim haqqında məlumat:

Nizamzadə Teymur Nizam oğlu

(Soyadı, adı, atasının adı, elmi adı və dərəcəsi)

Məsləhət günləri və saatları: _____

E-mail ünvanı: teymur_nizamzadə@mail.ru

İş telefonu: 0125387496

II. Tələb olunan dərslilər və dərs vəsaitləri:

Əsas:

1. Azərbaycan Respublikasının dövlət torpaq kadastrı:

hüquqi, elmi və praktiki məsələləri.

2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji əsasları.

3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.

Əlavə:

1. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. *12.10.2001- ci il tarixli 5 №- li qərarı*
2. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007 ci il.
3. Azərbaycan respublikasının Torpaq qanunvericiliy. Qanun 2008.
4. 5 oktyabr 2001-ci il tarixli 183-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2001-ci il, № 11, maddə 676)
6. 23 aprel 2002-ci il tarixli 311-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, № 05, maddə 241)
7. 9 oktyabr 2007-ci il tarixli 429-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2007-ci il, № 10, maddə 938)
8. 13 iyun 2008-ci il tarixli 648-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Qəzeti, 2008-ci il, № 150), (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, №7, maddə 602)
9. 28 aprel 2009-cu il tarixli 805-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 16 may 2009-cu il, № 104, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2009-cu il, № 05, maddə 310).
10. Авдотьян Л.Н. и др. Градостроительное проектирование-С М.: Стройиздат, 1989.
11. Занодворов В.С. Экономика города. Методическое пособие. М: УМО, 1998г.
12. Невская М.А., Васильев Ю.Н. Управление городскими территориями: Учебное пособие: СПГГИ, СПб,2010.

III. Fənnin təsviri və məqsədi:

(Fənn haqqında qısa məlumat, onunla şərtləşən fənlər (bilavasitə bağlı olan/uyğun gələn), fənnin tədrisinin məqsədləri. Bu fənni öyrənməklə tələbələrin nəyi biləcəkləri, nəyə nail olacaqları və hansı vərdişlərə yiyələnəcəkləri qeyd edilir)

Kursun qısa təsviri: Daşınmaz əmlakın ekspertiza edilməsi və idarə olunmasını dövlət əhəmiyyətli bir tədbir kimi qiymətləndirmək olar. Hər hansı bir daşınmaz əmlak obyektinin ekspertiza edilməsi haqqında qərar həmin daşınmaz əmlak obyektinin alıcısı və satıcısı arasında ola biləcək anlaşmazlıqları aradan götürməyə imkan yaradır. Daşınmaz əmlak obyektinin ekspertizasına aşağıdakılar

Kursun məqsədi: Bildiyimiz kimi, daşınmaz əmlak obyektləri həyat tsiklinin tam dövrü ərzində yarasız hala düşür. Buna səbəb ondan istifadə dövründə köhnəlməsi və yaxud amartizasiyadır. Amartizasiya dedikdə, daşınmaz əmlak obyektinin istifadəyə başladığı ilkin dövrdə təbii iqlim, fiziki və iqtisadi amillərin təsiri nəticəsində daha yarasız hala düşməsi başa düşülür.

IV. Fənnin təqvim planı:

Həftələr	Mövzunun adı və qısa icmalı	Mühazirə	Məşğələ	Saat	Tarix
	Mövzu №1. Daşınmaz əmlak obyektinin köhnəlməsinin təyin edilməsi. Qısa icmalı: Fiziki köhnəlmənin normativ hesablama metodu. Fiziki köhnəlmənin təyin edilməsinin dəyər metodu. Ömür müddəti metodu ilə	Mühazirə		2	

	<p>binanın fiziki köhnəlməsinin təyin edilməsi. Funksional köhnəlmə. Xarici (iqtisadi) köhnəlmə.</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</p> <p>2.Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji əsasları.</p> <p>3.Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.</p>				
	<p>Mövzu №2. Daşınmaz əmlak və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasəti və onun əsas prinsiplər. Qısa icmal: Şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlət siyasətinin məqsədi və istiqamətləri, şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində dövlətin səlahiyyətləri, şəhərsalma və tikinti fəaliyyəti sahəsində bələdiyyələrin səlahiyyətləri, şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin əsas prinsipləri, şəhərsalma sənədlərinə uyğunluğun təmin edilməsi</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001-ci il tarixli 5 №-li qərarı</i></p> <p>2. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007-ci il.</p> <p>3. Azərbaycan respublikasının Torpaq qanunvericiliy. Qanun 2008</p>	Mühazirə		2	
	<p>Mövzu №3. Daşınmaz əmlak və tikintiyə dair normativ sənədlər sistemi və tikinti fəaliyyətinin informasiya təminatı sistemi. Qısa icmal: Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sisteminin təyinatı, şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlər sistem, şəhərsalma və tikinti fəaliyyətinin vahid</p>	Mühazirə		2	

	<p>informasiya təminatı sistemi</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001-ci il tarixli 5 №-li qərarı</i></p> <p>2. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007-ci il.</p>				
	<p>Mövzu №4. Ərazi planlaşdırılması.</p> <p>Qısa icmal: Ərazi planlaşdırılmasının təyinatı, ərazi planlaşdırılmasının növləri məqsədləri, ərazi planlaşdırılması sənədləri, ümumi planlar, baş plan, müfəssəl plan.</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Авдоткин Л.Н. и др. Градостроительное проектирование-С М.: Стройиздат, 1989.</p> <p>2. Занодворов В.С. Экономика города. Методическое пособие. М: УМО, 1998г.</p> <p>3. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001-ci il tarixli 5 №-li qərarı</i></p>	Mühazirə		2	
	<p>Mövzu №5. Ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraat.</p> <p>Qısa icmal: Ərazi planlaşdırılmasının sifarişçiləri, maliyyələşdirilməsi və sənədlərinin icraatın aşkarlığı, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin hazırlanması üzrə icraatın aşkarlığını təmin edən prosedurlar, ərazi planlaşdırılması barədə məlumat verilməsi, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin ilkin layihəsinin tərtib edilməsi qaydası, ərazi planlaşdırılması sənədlərinin yekun layihəsinin tərtib</p>	Mühazirə		2	

	<p>edilməsi qaydası, ictimai müzakirələr və dövlət orqanlarının ərazi planlaşdırılmasında iştirakı, dövlət orqanlarının ərazi planlaşdırılmasında iştirakı və ümumi və baş planların hazırlanması, ümumi və baş planların həyata keçirilməsi, müfəssəl planların hazırlanması, ərazi planlaşdırılmasının sabitliyinin təmin edilməsi.</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə): 1. Azərbaycan respublikasının Torpaq qanunvericiliy. Qanun 2008. 2 5 oktyabr 2001-ci il tarixli 183-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2001-ci il, № 11, maddə 676)</p>				
	<p>Mövzu № 6. Şəhərsalma məqsədilə abadlaşdırma tədbirləri və tikinti fəaliyyətinin subyektləri.</p> <p>Qısa icmal: Abadlaşdırma üçün hazırlıq işləri, abadlaşdırılmalı ərazi müəyyənləşdirilməsi, dövlət vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən tikintilər üzrə sifarişçinin funksiyaları, tikintinin layihəçisi, tikintinin podratçısı</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə): 1. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007 ci il. 2. 5 oktyabr 2001-ci il tarixli 183-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2001-ci il, № 11, maddə 676) 3. 23 aprel 2002-ci il tarixli 311-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2002-ci il, № 05, maddə 241)</p>	Mühazirə		2	
	<p>Mövzu № 7. Tikinti materialları və məmulatı, tikintiyə dair ümumi tələblər.</p>				

	<p>Qısa icmalı: Tikintinin layihə sənədlərində tikintidə istifadə ediləcək tikinti materiallarının və məmulatının spesifikasiyası, tikinti materiallarının və məmulatının standartlara uyğunluğunun yoxlanılması qaydaları və xərcləri, tikinti materiallarının və məmulatının əvəzlənməsi qaydası, tikinti obyektinə dair tələblər, mühəndis-axtarış işləri, tikinti obyektinin sahəsinin və həcmının hesablanması qaydaları, yanğın təhlükəsizliyinə dair ümumi tələblər, dam örtükləri, pilləkənlər, pilləkən qəfəsləri, alaqapı çıxış və girişləri, dəhlizlər, keçidlər, rampalar və liftlər, tikinti obyektlərinin mühəndis-kommunikasiya təminatı, tikinti obyektlərinin təhlükəsiz istismarı ilə bağlı tələblər, texniki avadanlıqların və cihazların quraşdırılmasına və istismarına dair tələblər, tikilib abadlaşdırılmış (tikintinin başa çatdığı, tikililərlə dolmuş) ərazilərdə tikintinin aparılması</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001-ci il tarixli 5 №-li qərarı</i></p> <p>2. 13 iyun 2008-ci il tarixli 648-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Qəzeti, 2008-ci il, № 150), (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2008-ci il, №7, maddə 602)</p> <p>3. 28 aprel 2009-cu il tarixli 805-IIIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu ("Azərbaycan" qəzeti, 16 may 2009-cu il, № 104, Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Toplusu, 2009-cu il, № 05, maddə 310).</p>	Mühazirə		2	
	<p>Mövzu № 8. Tikintidə təhlükəsizlik, tikinti obyektləri arasında məsafələr və qonşuluq hüququ.</p>				

	<p>Qısa icmal: obyektinin təbii və texnogen xarakterli təsirlərdən mühafizəsi, yaşayış məntəqələrində yanaşı sahələrdə tikinti aparılmasının əsas şərtləri, yanaşı sahələrdə obyektlərin yerləşdirilməsi, orta q divarlar və yanaşı divarlar, hasarların tikintisinə dair tələblər</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1.Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007 ci il.</p> <p>2. 5 oktyabr 2001-ci il tarixli 183-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Topplusu, 2001-ci il, № 11, maddə 676)</p>	Mühazirə		4	
	<p>Mövzu № 9. Tikintiyə icazənin verilməsi üzrə icraat.</p> <p>Qısa icmal: Tikintisinə icazə tələb olunan tikinti obyektlərinin icazə verilməsinin ümumi qaydaları, tikintiyə icazə ilə bağlı icraatda maraqlı şəxslərin iştirakı və tikintiyə icazənin qüvvədə olma müddəti, tikintisinə icazə tələb olunmayan tikinti obyektləri və məlumatlandırma icraatı, reklam qurğularının tikintisinə icazənin verilməsi və tikintiyə icazə verən orqanın öhdəliyi, tikinti layihələrinin tərkibi və texniki şərtlər, tikinti obyektinin mühəndis-kommunikasiya təminatına dair tələblər, tikinti meydançası və tikintiyə başlanılması üçün hazırlıq işlərinin aparılması, tikinti meydançasında hazırlıq işləri</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Dövlət şəhərsalma norma və qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001- ci il tarixli 5 №- li qərarı</i></p> <p>2. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007 ci il.</p>	Mühazirə		2	

	3. Azərbaycan respublikasının Torpaq qanunvericiliy. Qanun 2008				
	<p>Mövzu №10. Tikinti işlərinin dayandırılması və tikinti obyektlərinin sökülməsi.</p> <p>Qısa icmal: Tikintiyə dövlət nəzarəti çərçivəsində tikinti işləri ilə bağlı yazılı göstərişlər və tikinti işlərinin dayandırılması, mədəni irs obyektlərinin əlamətləri aşkar edildikdə tikinti işlərinin dayandırılması və tikintisi başa çatmamış obyektin konservasiyası haqqında qərarın qəbul edilməsi, tikinti obyektlərinin sökülməsi</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Авдоткин Л.Н. и др. Градостроительное проектирование-С М.: Стройиздат, 1989. 2. Занодворов В.С. Экономика города. Методическое пособие. М: УМО, 1998г. 3. Невская М.А., Васильев Ю.Н. Управление городскими территориями: Учебное пособие: СПбГИ, СПб, 2010. 	Mühazirə		2	
	<p>Mövzu №11 Tikintiyə nəzarət və tikinti obyektinin istismarına icazə üzrə icraat.</p> <p>Qısa icmal: Tikintiyə nəzarətin məqsədi, növləri və tikintiyə dövlət nəzarəti, tikintiyə texniki, müəllif, daxili əməliyyat nəzarət, tikinti obyektinin istismarına icazənin məqsədi və tikinti obyektinin istismarına icazə verilməsi, tikinti obyektinin istismarına icazədə nəzərdə tutulan məlumatlar və tikintilərin Dövlət reyestri, zəmanət müddəti</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dövlət şəhərsalma norma və 	Mühazirə		4	

	<p>qaydaları şəhər, qəsəbə və kənd yaşayış məskənlərinin planlaşdırılması və tikilib abadlaşdırılması. <i>12.10.2001-ci il tarixli 5 №-li qərarı</i></p> <p>2. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu</p>				
	<p>Mövzu №12. Tikinti layihələrinin ekspertizası.</p> <p>Qısa icmal: Ekspertizanın məqsədi və ekspertizadan keçirilməsi tələb olunan tikinti layihələri, ekspertizadan keçirilməsi tələb olunmayan tikinti layihələri, tikinti layihələrinin ekspertizadan keçirilməsi</p> <p>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</p> <p>1. Şəhərsalmanın əsasları və daşınmaz əmlak barəsində sənədlər toplusu. Qanun 2007-ci il.</p> <p>2. Azərbaycan respublikasının Torpaq qanunvericiliyi. Qanun 2008.</p> <p>3. 5 oktyabr 2001-ci il tarixli 183-IIQD nömrəli Azərbaycan Respublikasının Qanunu (Azərbaycan Respublikasının Qanunvericilik Topplusu, 2001-ci il, № 11, maddə 676)</p>	Mühazirə		2	

V. **İmtahanın keçirilməsi forması -vazılı, şifahi, dialog və ya test.**

VI. **Semestr ərzində qiymətləndirmə və bal bölgüsü:**

Balların maksimum miqdarı – 100 bal.

A) ***Semestr ərzində toplanan maksimum bal – 50 (imtahana keçid bal – 25)***

Dərsə davamiyyətə görə	10 bal
Mühazirə mətnlərinin tərtibatına görə	5 bal
Tələbələrin sərbəst işinə (referat, prezentasiya, tədqiqat işi və s.) görə Qeyd: Plagiat halları qəti qadağandır! Sərbəst işlə əlaqədar bütün tapşırıqların qısa təsviri, təqdim olunma şərtləri, vaxtı və qiymətləndirmə üsulu dəqiq göstərilir.	5 bal
Seminar (məşğələ) və ya laboratoriya dərslərinin nəticələrinə görə (eyni fəndən həm seminar (məşğələ), həm də laboratoriya dərsləri nəzərdə tutulduğu halda onların hər birinə 10 bal ayrılır).	20 bal
Kurs işinin hazırlanmasına və müdafiəsinə görə (fənn üzrə kurs işi (layihəsi) nəzərdə tutulmayıbsa, ona ayrılan 10 bal seminar (məşğələ) və ya laboratoriya dərslərinə əlavə olunur).	10 bal

B) Semestr imtahanı nəticəsinə görə - maksimum 50 bal

Hər biletdə – 5 sual, hər suala – 10 bal verilir

Qeyd: Tələbənin imtahandan topladığı balın miqdarı 25-dən az olmamalıdır.

C) Semestr nəticəsinə görə qiymətləndirmə (imtahan və imtahana qədər toplanan ballar əsasında):

91 – 100 bal	əla	A
81 – 90 bal	çox yaxşı	B
71 – 80 bal	yaxşı	C
61 – 70 bal	kafi	D
51 – 60 bal	qənaətbəxş	E
51 baldan aşağı	qeyri-kafi	F

Müəllim: Nizamzadə Teymur Nizam oğlu İmza: _____
(soyadı, adı, atasının adı)

Tarix: _____