

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
BAKİ DÖVLƏT UNİVERSİTETİ**

FƏNN SİLLABUSU

Təsdiq edirəm _____
(kafedra müdiri)

İmza: _____

Tarix: “ _____ ” _____ 2015-ci il

Kafedra: *Yerquruluşu və kadastr*

Fakültə: *Ekologiya və Torpaqşünaslıq*

I. Fənn haqqında məlumat

Fənnin adı: *Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və qeydiyyatının əsasları*

Tədris yükü (saat) cəmi: *44. mühazirə - 22 seminar - 22*

Tədris ili: *2015-2016* Semestr: *VII.* Bölmə: *əyani (azərb.)*

Kredit sayı (hər 30 saata 1 kredit):

II. Müəllim haqqında məlumat: Nizamzadə Teymur Nizam oğlu, dosent, coğrafiya elmləri üzrə fəlsəfə doktoru; Süleymanov Əiövsət Oruc oğlu, k.t.e.n.

Məsləhət günləri və saatları: *I gün saat 12-18*

E-mail ünvanı: *teymur_nizamzadə@mail.ru*

İş telefonu: *0709850824; 0503540668*

III. Tələb olunan dərsliklər və dərs vəsaitləri:

Əsas: 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011

2.X.H. Kazımlı, Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008

Əlavə: 1

1. X. H. Kazımlı, Ş.A. Ağabəyov, Ə.X. Kazımova Əmlakın qiymətləndirilməsi. Bakı. 2010.
2. Əmlakın qiymətləndirilməsi. Qanunvericilik aktları toplusu. X. Kazımlının rəhbərliyi ilə. Bakı 2003.
3. Л.Н. Тепман. Оценка недвижимости. Москва 2007.
4. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. Москва. 2008.
5. Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı, texniki sənədlərin tərtib edilməsi və dövlət reyestrindən arayışlar üçün tələb olunan sənədlərin qəbulu, ekspertizası və verilməsi Qaydaları.
6. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu.
7. Daşınmaz əmlakın özəlləşdirilməsi haqqında Qanun.
8. А.А. Варламов. Оценка недвижимости. Москва 2007.

Fənnin təsviri və məqsədi: Ölkə iqtisadiyyatının bazar istiqamətində inkişafına xas olan bir çox iqtisadi problemlər xarakterikdir. Onların çoxu özünəməxsusluğu və qeyri-standartlığı ilə qeyd edilir. Burada daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi də böyük rol oynayır. Daşınmaz əmlakın obyektiv bazar qiymətləndirilməsinin əsasında gələcək dövrün pul axını hesablamalarının ciddi proqnozları durur.

Qiymətləndirmə – konkret bazar şəraitində əmlakın özgeninkiləşdirilməsi zamanı real pul qazanılması mümkünlüyünü təyin etmək məqsədi olan mütəxəssis fəaliyyətidir. Daşınmaz əmlak (o cümlədən, torpaq sahələri, binalar, tikililər) maşınlar, avadanlıqlar, nəqliyyat vasitələri, intellektual mülkiyyət, qiymətli kağızlar, fəaliyyətdə olan müəssisələr, təbii resurslar, qiymətləndirmə obyektləridirlər. Onların bazar, investisiya, girov və s. dəyər növləri qiymətləndirmənin aparılması nəticəsində aşkar olunur.

Qiymətləndirilmə – iqtisadiyyatın dövlət tənzimlənməsi sisteminin alətidir. Artıq Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyəti sürətlə inkişaf edir və alınan təcrübə «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikasının qanununa əsaslanır. Hökumət orqanlarının bütün mühüm qərarları qiymətləndirilmə məsələlərinə – dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi, vergi qoyuluşu və amortizasiya siyasəti məqsədləri üçün əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsinə aiddir. Burada qiymətləndirilmə prosesinə necə nəzarət etməyi müəyyən etmək çox vacibdir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafında güclü təkan müəssisələrin əmlakının bazar qiymətini təyin etmək üçün müstəqil ekspertlər təşkilatının cəlb edilməsinin həlli gedişində 1992-1997-ci illərdəki əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi oldu. Son zamanlar həm hökumət, həm idarəetmə orqanları, həm də sahibkarların özü tərəfindən mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsinə maraq artmaqdadır.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan firmalar yaradılmışdır və inkişaf edirlər. İndi mənzilləri, maşınları qiymətləndirmək, yəni inkişaf etməkdə olan bazarlarda alqı-satqı prosesində geniş iştirak edən mülkiyyət obyektlərinə qiymətqoyma tapşırığı alan qiymətləndiricilərə tez-tez rast gəlmək olur.

Təhlillər göstərir ki, bir çox hallarda idarəetmə orqanları daşınmaz əmlak obyektləri barədə müfəssəl məlumat bazasına malik olmadıqlarından onların idarə edilməsi ilə bağlı qərarların qəbulunda problemlərlə üzləşirlər.

Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində daşınmaz əmlak üzərində hüquqların qeydiyyatı daşınmaz əmlakın təsvirinə və texniki göstəricilərinə dair məlumatlarla müşayiət olunur. Daşınmaz əmlakın təsviri və texniki göstəriciləri daşınmaz əmlakın kadastrının məhsullarıdır. Daşınmaz əmlakın texniki göstəriciləri dedikdə, daşınmaz əmlakın kadastrının formalaşdırılması prosesində həyata keçirilən kadastr mərzçəkmə və inventarlaşdırma işlərinin nəticələri əsasında müəyyənləşdirilən göstəricilər nəzərdə tutulur: torpaq sahəsinin ölçüsü, kateqoriyası, məqsədli istifadəsinin növü, çoxmərtəbəli yaşayış binasının yerləşdiyi torpaq sahəsi, onun mərtəbəliliyi, mənzillərinin sayı, yaşayış sahəsi, qeyri-yasayış sahəsi, çoxmərtəbəli yaşayış binasının tərkibi üzrə liter, literin adı və s. Başqa sözlə, növ sayı 15-ə çatan bütün daşınmaz əmlak obyektləri (torpaq sahələri, meşələr, su obyektləri, çoxillik əkmələr, yaşayış binaları, qeyri-yasayış binaları, qurğular, qeyri-yasayış sahələri, mənzillər, fərdi yaşayış evləri, bağ evləri, əmlak kompleksi kimi müəssisələr, müəssisə filialları, kommunikasiya infrastrukturu, yer təkisi sahələri və s.) dövlət reyestrində qeydiyyata alınmaları üçün öncədən kadastr obyekti kimi formalaşdırılmalıdır. Məhz bu prosesdə obyekt qeydiyyat obyekti kimi zəruri göstəricilərlə təmin edilir.

Bugün inkişaf etmiş ölkələrin əksəriyyətində müasir informasiya-kommunikasiya texnologiyalarının tətbiqi ilə mükəmməl daşınmaz əmlakın kadastrı və qeydiyyatı sistemi yaradılmışdır. İstər ölkədaxili institusional dəyişikliklər, istərsə də beynəlxalq layihələrin həyata keçirilməsi ilə respublikamızda yaxın gələcəkdə müasir mükəmməl kadastr sisteminin təşkilinə nail olunması üçün kədarların hazırlanması vacibdir.

IV.

Kursun qısa təsviri: Yerquruluşunun elmi əsasları fənni 44 auditoriya – 22 mühazirə və 22 seminar saatlarından ibarətdir. Burada çöl və laboratoriya məşğələləri nəzərdə tutulmamışdır.

Kursun məqsədi: Bu fənninin tədrisinin əsas məqsədi qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə yaranan kadr və digər problemlərin həllində kömək etməkdir.

V. Fənnin təqvim planı:

Həftələr	Mövzunun adı və qısa icmal	Mühazirə	Məşğələ	Saat	Tarix
	<u>Mövzu №1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsəd və prinsipləri</u> <u>Qısa icmal:</u> . Daşınmaz əmlak anlayışı. Daşınmaz əmlak dəyərinin əsas növləri. Daşınmaz əmlak və onun qiymətləndirilməsinin zəruriliyi. Daşınmaz əmlakın dəyəri və onun növləri. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirmə prinsipləri. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirmə proseslərinin əsas mərhələləri. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</u>	+	+	2	

	1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı,Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.				
	<u>Mövzu № 2. Daşınmaz əmlak bazarı.</u> <u>Qısa icmalı:</u> Daşınmaz əmlak bazarının xüsusiyyətləri. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının mənbələri. Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinə təsir göstərən amillər. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı,Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	2	
	<u>Mövzu № 3 Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin əsas mərhələləri.</u> <u>Qısa icmalı</u> Qiymətləndirmə məqsədlərinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi. Qiymətləndirmənin aparılma planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi. Məlumatların toplanması və təhlili. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili. Üç mövqeydən yanaşma əsasında daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi. Alınmış nəticələrin razılaşdırılması və daşınmaz əmlakın dəyərinin yekun qiymətinin hesablanması.Qiymətləndirmə haqqında hesabatın təhlili. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı,Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	2	

	<u>Mövzu № 4. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində müqayisəli yanaşma.</u> <u>Qısa icmal:</u> Daşınmaz əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri. Müqayisəli yanaşmada təshihlər və onların təsnifatı. Gəlirlərin və satış qiymətlərinin nisbəti əsasında layihələrin qiymətləndirilməsi. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2. X.H. Kazımlı, Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	4	
	<u>Mövzu № 5 Daşınmaz əmlak dəyərinin növləri. Qısa icmal:</u> Mübadilə dəyəri. İstifadə dəyəri. Bazar dəyəri. Ləğvətmə dəyəri. Girov dəyəri. Sığorta dəyəri. İcarənin bazar dəyəri. İnvestisiya dəyəri. Balans dəyəri. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2. X.H. Kazımlı, Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	2	
	<u>Mövzu № 6. Əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyəti haqqında qanun.</u> <u>Qısa icmal:</u> Əmlakın qiymətləndirilməsi halları. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanun. Məcburi qiymətləndirmə halları. Qiymətləndirmə üçün əsas. Qiymətləndiricinin hüquqları. Qiymətləndiricinin vəzifələri. Qiymətləndiricinin məsəuliyyəti və qiymətləndirmə fəaliyyətində məhdudiyyətlər. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə xitam verilməsi. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımı səhifələr göstərilməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz	+	+	2	

	əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı, Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.				
	<u>Mövzu № 7. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri.</u> <u>Qısa icmal:</u> Ümumi müddəalar. Əsas anlayışlar. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestr nömrəsi. Hüquqların məhdudlaşdırılması. Qeydiyyat orqanı. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı haqqında qanunvericilik. Dövlət reyestrinin açıqlığı. Hüquqların qeydiyyatı və arayışların verilməsi üçün ödəmələr. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı. Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	4	
	<u>Mövzu № 8. Daşınmaz əmlakın sənədlər toplusunun dövriyyəsi və ekspertizası.</u> <u>Qısa icmal:</u> Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün əsaslar. Hüquqların dövlət qeydiyyatının aparılması qaydası. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün sənədlərin təqdim edilməsi. Hüquqların dövlət qeydiyyatı üçün təqdim edilən sənədlərə tələblər. Hüquqların dövlət qeydiyyatının rəsmiləşdirilməsi. Hüquqların dövlət qeydiyyatının dayandırılması. Hüquqların dövlət qeydiyyatından imtina. <u>Oxu materialları (kitabın adı, müəlliflər və lazımi səhifələr göstərilməklə):</u> 1. Beydiyeva Y. Z.-2016s. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri metodoloji əsasları. Bakı-2011 2.X.H. Kazımlı, Qiymətləndirmənin əsasları, Bakı. 2008.	+	+	4	

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

VII. Semestr ərzində qiymətləndirmə və bal bölgüsü:

Balların maksimum miqdarı – 100 bal.

A) Semestr ərzində toplanan maksimum bal – 50 bal.

Dərsə davamiyyətə görə	10 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.	10 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). Əgər fənnin tədrisi yalnız mühazirə, seminar (məşğələ) şəklində nəzərdə tutularsa bu zaman davamiyyətə və sərbəst işə ayrılmış ballar istisna olmaqla qalan 30 bal tədrisin bu növ göstəricilərinə görə hesablanır.	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 17-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: _____

(soyadı, adı, atasının adı)

İmza: _____

Tarix: _____