



# GAYRİMENKUL VE VARLIK DEĞERLEME II

## 2019-2020 BAHAR YARIYILI

**Ders Kodu** : GGY402  
**Ulusal Kredi (Tip)** : 3 (Zorunlu)  
**Sorumlu Öğretim Elemanı** : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ  
**E-mail** : tanrivermis@ankara.edu.tr

### Amaç

Ders kapsamında gayrimenkul ve varlık değerlendirme işlemlerinde kantitatif değerlendirme yöntemleri, imar mevzuatı, ticari amaçlı gayrimenkuller ve hakların değerlendirme işlemleri, uluslararası değerlendirme standartları ve uygulamaları, değerlendirme sürecinde karşılaşılan sorunlara yönelik çözüm önerilerinin geliştirilmesine yönelik tartışmaların yapılması hedeflenmektedir.

### Yöntem ve Teknik

Bu dersin yüz yüze eğitim şeklinde verilmesi amaçlanmıştır.

### İçerik

Değerlemede geliştirme analizi, imar mevzuatı ve uygulamalarının değer oluşumu ve paylaşımına etkileri, imarı beklenen araziler ile ham arazilerde değer karşılaştırması, etkin ve verimli kullanım analizleri, kantitatif (stokastik) değerlendirme yöntemleri: çoklu regresyon analizi, hedonik değerlendirme modeli ve uygulamaları, nominal değerlendirme, ileri değerlendirme yöntemleri: yapay sinir ağları, bulanık mantık ve konumsal veri analizi, taşınmaz değer endekslerinin tespiti ve güncellemesi, değer haritalarının üretilmesi ve yorumlanması, değerlendirme Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kullanımı, ticari gayrimenkullerin değerlendirme işlemleri, taşınmaz üzerindeki hakların ve faydaların değerlendirilmesi, gayrimenkul projelerinin değerlendirme işlemleri, ticari işletme ve varlık değerlendirme (TFRS/UFRS yönünden değerlendirme), değerlendirme özel konular ve uygulamaları, değerlendirme uzmanlığı ve standartları: RICS, IVSC, TEGoVA ve diğer uluslararası kurumların standartları, değerlendirme raporlama ve ölçüm standartları (IPMS), değerlendirme etik kurallar ve profesyonelleşme (RICS ethic code & APC), Türkiye’de değerlendirme uygulamalarının uluslararası standartlar yönünden analizi: değerlendirme uygulamalarındaki güçlükler ve başlıca sorunlar, değerlendirme uzmanlığı ve uygulamaları, değerlendirme raporları: kapsamı, etkileri ve standartları, değerlendirme ve bilirkişilik, Türk Hukuk Sisteminde bilirkişilik uygulamaları, temel değerlendirme standartları ve bilirkişilik, değerlendirme ve bilirkişi raporlarının denetimi ve kalite, değerlemenin kurumsal organizasyonu, örnek olay analizleri I-VI, örnek değerlendirme projesi hazırlama ve sunumu.

### Çıktılar/Kazanımlar

- 1) Değerlendirme sürecinde imar mevzuatı ve uygulamaları hakkında bilgi edinilmesi,
- 2) Kantitatif değerlendirme yöntemlerinin tartışılması,
- 3) Değer haritalarının yorumlanması ve analizinin yapılması,

- 4) Ticari amaçlı gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesinin tartışılması,
- 5) Değerleme sürecinde karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerilerinin geliştirilebilmesi,
- 6) Değerleme standartları ve değerlendirme çalışmalarının kurumsal organizasyonu hakkında bilgi sahibi olunması öğrenim kazanımları arasında yer almaktadır.

### Haftalık Ders Planı

HAFTA	KONU
1	Değerlemede Geliştirme Analizi
2	İmar Mevzuatı ve Uygulamalarının Değer Oluşumu ve Paylaşımına Etkileri
3	İmarı Beklenen Araziler İle Ham Arazilerde Değer Karşılaştırması
4	Etkin ve Verimli Kullanım Analizleri
5	Kantitatif (Stokastik) Değerleme Yöntemleri: Çoklu Regresyon Analizi, Hedonik Değerleme Modeli ve Uygulamaları, Nominal Değerleme, İleri Değerleme Yöntemleri: Yapay Sinir Ağları, Bulanık Mantık ve Kurumsal Veri Analizi, Taşınmaz Değer Endekslerinin Tespiti ve Güncellemesi
6	Değer Haritalarının Üretilmesi ve Yorumlanması
7	Değerlemede Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) Kullanımı
8	Ara Sınav
9	Ticari Gayrimenkullerin Değerleme İşlemleri
10	Taşınmaz Üzerindeki Hakların ve Faydaların Değerlenmesi, Gayrimenkul Projelerinin Değerleme İşlemleri, Ticari İşletme ve Varlık Değerlemesi (TFRS/UFRS Yönünden Değerleme)
11	Değerlemede Özel Konular ve Uygulamaları, Değerleme Uzmanlığı ve Standartları
12	RICS, IVSC, Tegova ve Diğer Uluslararası Kurumların Standartları, Değerlemede Raporlama ve Ölçüm Standartları (IPMS), Değerlemede Etik Kurallar ve Profyonelleşme (RICS Ethic Code & APC)
13	Türkiye’de Değerleme Uygulamalarının Uluslararası Standartlar Yönünden Analizi: Değerleme Uygulamalarındaki Güçlükler ve Başlıca Sorunlar
14	Değerleme Uzmanlığı ve Uygulamaları, Değerleme Raporları: Kapsamı, Etkileri ve Standartları, Değerleme ve Bilirkişilik
15	Türk Hukuk Sisteminde Bilirkişilik Uygulamaları, Temel Değerleme Standartları ve Bilirkişilik, Değerleme ve Bilirkişi Raporlarının Denetimi ve Kalite, Değerlemenin Kurumsal Organizasyonu
16	Final Sınavı

### Kaynaklar

Akerson, B.C., 1980. The Appraiser’s Workbook, Appraisal Institute, Chicago, USA.

Baum, A., Mackmin, D. and Nunnington, N., 1997. Income Approach to Property Valuation, , Edition 4, International Thomson Business Press, London, UK.

Casler, G.L. and White, G.B., 1982. Alternative Methods of Capitalizing Income From Orchard, Groves and Vineyards Cornell University Staff Paper, July 1982, No: 82-22, USA.

Conneman,, G.J. 1983. Farm Appraisal Handbook, Cornell University, Ithaca, Newyork, USA.

Murray, W.G., Hariss, D.G., Miller, G.A. and Thompson, N.S., 1983. Farm Appraisal and Valuation, , Sixth Edition, The Iowa State University Press, Iowa, USA.

Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş, II. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.

Nix, J. Hill, P. Williams N. and Bough J., 1999. Land and Estate Management, , Packard Publishing Limited, Third Edition, Chichester, UK.

Scarette, D., 1991. Property Valuation: The Five Methods, London, UK.

Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. ve Demirci, R., 2004. Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları, Arazi Gelirleri ve Arazi Birim Değerleri, EDUSER Limited Şirketi, Ankara.

Tanrıvermiş, H.,2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, , Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.

Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu Y., 2008. Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, , Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:4:88-111, Ankara.

Tanrıvermiş, H. ve Şanlı, H. 2008. Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:1:88-111, Ankara.

The Appraisal of Rural Property, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago, Illinois, USA, 1983.

#### NOT:

- **Derse devam etmek zorunlu olup**, öğrencilerin final sınavına girebilmesi için Ankara Üniversitesi Yönetmeliği’nce uygulamalı derslerin en az % 80’ine devam etmesi gerekmektedir.
- **Ödev ve raporlar**; final sınavı haftasından önce teslim edilmelidir. Teslim tarihinden sonra getirilen ödevler kabul edilmeyecektir. Ödevler tez yazım kılavuzuna göre hazırlanmalı, kaynak metin içinde ve metin sonunda tez yazım kılavuzunda gösterildiği gibi belirtilmelidir.