



GAYRİMENKUL VE VARLIK DEĞERLEME I

2019-2020 GÜZ YARIYILI

Ders Kodu	: GGY401
Ulusal Kredi (Tip)	: 4 (Zorunlu)
Sorumlu Öğretim Elemanı	: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
E-mail	: tanrivermis@ankara.edu.tr

Amaç

Gayrimenkul ve varlık kavramlarının öğrenilmesi, değerlendirme yöntemlerinin uygulamasının öğrenilmesi, Türk Hukuk Sistemi'nde yer alan değerlendirme kavram ve yöntemlerinin öğrenilmesi, piyasa verilerinin toplanması, analiz edilmesi, muhasebe kayıtlarının analizinin öğrenilmesi, fiili durum ve yasal durum farklılıkları karşısında yapılacak iş ve işlemlerin derste işlenmesi amaçlanmaktadır.

Yöntem ve Teknik

Bu dersin yüz yüze eğitim şeklinde verilmesi amaçlanmıştır.

İçerik

Değer ve değerlendirme (kıymet takdiri) kavramları: tarihsel gelişimi, kapsamı ve ekonomik kavramlarla ilişkileri, gayrimenkul ve varlık değerlendirme biliminin gelişme süreçlerinin analizi, değer teorisi: değer, fiyat ve maliyet kuramları, oluşumları ve ilişkileri, rant ve değer kavramları ve ilişkileri, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul, varlık ve proje değerlendirme esasları, değerlendirme çalışmalarının önemi ve uygulama alanlarının analizi, Türk Hukuk Sisteminde değerlendirme ölçütleri ve uygulama alanları, değerlendirme çalışmalarının niteliği ve önemi, değerlendirme sürecinin analizi: veri toplama, veri kaynakları, veri toplama yöntemleri, veri analizi ve raporlama işlemleri, temel (geleneksel) değerlendirme yöntemleri ve uygulamaları: gelir yöntemleri, maliyet yöntemleri, piyasa yöntemleri ve karma yöntemler, arsa ve arazi ayrımı ve değerlendirme ölçütleri, farklı yöntemlerle arazi değerlendirme ve uygulamaları, arsa değerlendirme işlemleri ve uygulamaları, yapı değerlendirme işlemleri ve uygulamaları, piyasa koşulları ve mevcut veri kaynaklarının yöntem seçimine etkilerinin incelenmesi, değerlendirme uygulamaları: alım-satım, kredi ve konut finansmanı (teminat), kamulaştırma, sınırlı aynı hak tesisi, vergilendirme sigortaları, tazminat ve diğer amaçlarla değerlendirme uygulamaları ve örnek olay analizleri.

Çıktılar/Kazanımlar

- 1) Değer, değerlendirme ve diğer ekonomik kavramlara ilişkin kavramlar hakkında bilgi sahibi olmak.
- 2) Gayrimenkul ve varlık kavramları ile değerlendirme biliminin gelişme süreçleri hakkında bilgi sahibi olmak.
- 3) Uluslararası değerlendirme standartları, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde değerlendirme çalışmaları uygulamaları ile değerlemenin önemi ve uygulama alanları hakkında bilgi sahibi olmak.
- 4) Türk Hukuk Sisteminde değerlendirme ölçütleri ile uluslararası düzeyde değerlendirme uygulamaları hakkında bilgi sahibi olmak.

- 5) Değerleme yöntemleri ve uygulama alanları hakkında bilgi sahibi olmak.
- 6) Piyasa verilerinin toplanma yöntemleri, Veri kaynaklarının güvenilirliği, verilerin kullanım ve seçim kriterleri hakkında bilgi sahibi olmak.
- 7) Alım-satım, kamulaştırma, kredi, vergilendirme gibi farklı amaçlarla değerlendirme çalışmaları yapılmasının amaç ve yöntemlerinin öğrenilmesi.

Haftalık Ders Planı

HAFTA	KONU
1	Değer ve Değerleme (Kıymet Takdiri) Kavramları: Tarihsel Gelişimi, Kapsamı ve Ekonomik Kavramlarla İlişkileri
2	Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Biliminin Gelişme Süreçlerinin Analizi
3	Değer Teorisi: Değer, Fiyat ve Maliyet Kuramları, Oluşumları ve İlişkileri
4	Rant ve Değer Kavramları ve İlişkileri
5	Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Gayrimenkul, Varlık ve Proje Değerleme Esasları
6	Değerleme Çalışmalarının Önemi ve Uygulama Alanlarının Analizi
7	Türk Hukuk Sisteminde Değerleme Ölçütleri ve Uygulama Alanları
8	Ara Sınav
9	Değerleme Çalışmalarının Niteliği ve Önemi
10	Değerleme Sürecinin Analizi: Veri Toplama, Veri Kaynakları, Veri Toplama Yöntemleri, Veri Analizi Ve Raporlama İşlemleri, Temel (Geleneksel) Değerleme Yöntemleri ve Uygulamaları
11	Gelir Yöntemleri, Maliyet Yöntemleri, Piyasa Yöntemleri ve Karma Yöntemler
12	Arsa ve Arazi Ayrımı ve Değerleme Ölçütleri, Farklı Yöntemlerle Arazi Değerleme ve Uygulamaları, Arsa Değerleme İşlemleri ve Uygulamaları
13	Yapı Değerleme İşlemleri ve Uygulamaları, Piyasa Koşulları ve Mevcut Veri Kaynaklarının Yöntem Seçimine Etkilerinin İncelenmesi
14	Değerleme Uygulamaları: Alım-Satım, Kredi ve Konut Finansmanı (Teminat), Kamulaştırma, Sınırlı Aynı Hak Tesisi, Vergilendirme Sigortaları, Tazminat ve Diğer Amaçlarla Değerleme Uygulamaları
15	Örnek Olay Analizleri
	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.