



**AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**İŞLETME ANABİLİM DALI**  
**İŞLETME MUHASEBE VE FİNANSMAN PROGRAMI**  
**İŞLETME MUHASEBE VE FİNANSMAN YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**  
**DERS BİLGİ FORMU**

|                                   |  |         |            |             |   |               |   |             |   |
|-----------------------------------|--|---------|------------|-------------|---|---------------|---|-------------|---|
| Dersin Adı                        | Emlâk Değerlemesi  |         |            |             |   |               |   |             |   |
| Ders Kodu                         | İMF520   |         |            | Ders Düzeyi |   | Yüksek Lisans |   |             |   |
| AKTS Kredi                        | 5  | İş Yüğü | 127 (Saat) | Teori       | 3 | Uygulama      | 0 | Laboratuvar | 0 |
| Dersin Amacı                      | Gayrimenkul sektörünün en önemli kollarından biri olan değerleme sürecini ortaya koymak, verilerin doğru seçilmesini sağlamak, değerleme tekniklerin belirlemek. |         |            |             |   |               |   |             |   |
| Özet İçeriği                      | Gayrimenkul değerleme yöntemlerinin uluslar arası değerleme standartlarında verilmesi.   |         |            |             |   |               |   |             |   |
| Staj Durum                        | Yok  |         |            |             |   |               |   |             |   |
| Öğretim Yöntemleri                | Anlatım (Takrir), Tartışma   |         |            |             |   |               |   |             |   |
| Dersi Veren Öğretim Elemanı(ları) | Prof. Dr. Mehmet Erdemir GÜNDOĞMUŞ   |         |            |             |   |               |   |             |   |

#### Ölçme ve Değerlendirme Araçları

| Araç                      | Adet | Oran (%) |
|---------------------------|------|----------|
| Ara Sınav (Vize)          | 1    | 40       |
| Dönem Sonu Sınavı (Final) | 1    | 60       |

#### Ders Kitabı / Önerilen Kaynaklar

|   |  |
|---|--|
| 1 | Babuşcu Şenol, Hazar Adalet, Temel Finans Matematiği / SPK - Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Akademi Yayınları, 2007. |
|---|--|

| Hafta | Haftalara Göre Ders Konuları |  |
|-------|------------------------------|--|
| 1     | Teorik                       | Gayrimenkul Piyasası Özellikleri   |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 2     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Teorik                       | Değerleme Süreci, Tapu ve Belediyelerde Yapılması Gerekenler   |
| 3     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Teorik                       | Maliyet Yaklaşımı Tekniği/Yeniden İnşa Maliyeti-Yerine Koyma Maliyeti  |
| 4     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Teorik                       | Amortisman Hesaplamaları   |
| 5     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Teorik                       | Konut Değerlemesi  |
| 6     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Teorik                       | SKY Finansal ,Fiziksel Ayarlamalar   |
| 7     | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
|       | Ara Sınav (Vize)             | Ara Sınavlar   |
| 9     | Teorik                       | Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi Esasları(Gelir getiren Mülk Değerlemesi)                                       |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 10    | Teorik                       | Getiri Yöntemi   |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 11    | Teorik                       | Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması, Gelir Kapitalizasyonu problemleri                                   |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 12    | Teorik                       | Net İşletme Gelirinin Hesaplanması   |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 13    | Teorik                       | Arazi Artık Değer Yöntemi  |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |
| 14    | Teorik                       | Tapu Örnekleri, İmar Planına İlişkin Bilgiler, Maliyet Hesaplamaları (Bayındırlık Bakanlığı birim Fiyatları) |
|       | Ön Hazırlık                  | Pehlivanlı Davut, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Beta Basım Yayın, 2009.                               |



|    |                              |              |
|----|------------------------------|--------------|
| 16 | Dönem Sonu Sınavı<br>(Final) | Final Sınavı |
| 17 | Dönem Sonu Sınavı<br>(Final) | Final Sınavı |

**Dersin Öğrenme, Öğretme ve Değerlendirme Etkinlikleri Çerçevesinde İş Yükü Hesabı (Ortalama Saat)**

| Etkinlik  | Adet | Ön Hazırlık | Etkinlik Süresi | Toplam İş Yükü |
|---|------|-------------|-----------------|----------------|
| Kuramsal Ders   | 14   | 2           | 3               | 70             |
| Ara Sınav   | 1    | 25          | 1               | 26             |
| Dönem Sonu Sınavı   | 1    | 30          | 1               | 31             |
| Toplam İş Yükü (Saat)                                       |      |             |                 | 127            |
| Yuvarla [Toplam İş Yükü (saat) / 25*] = <b>AKTS Kredisi</b> |      |             |                 | 5              |

\*25 saatlik iş yükü 1 AKTS olarak kabul edilmektedir.

**Dersin Öğrenme Çıktıları**

|   |   |
|---|---|
| 1 | Gayrimenkul değerlendirme tekniklerinin öğrenilmesi.                |
| 2 | Gayrimenkul değerlendirme sürecini öğrenmek.                        |
| 3 | Gayrimenkulün değerinin finansal ve mevzuata dayalı olarak öğrenme. |
| 4 | Gayrimenkulün değerinin finansal ve mevzuata dayalı olarak öğrenme. |
| 5 | Gayrimenkulün değerinin finansal ve mevzuata dayalı olarak öğrenme. |

**Program Çıktıları (İşletme Muhasebe ve Finansman Yüksek Lisans Programı)**

|    |  |
|----|--|
| 1  | Temel muhasebe bilgisi ve denetim ile ilgili hukuk dallarını bağdaştırabilme   |
| 2  | Maliyet sistemleri kurulması ve geliştirilmesi ile ilgili teknik ve teorik bilgiler ile uygulamaya dönük çalışma yapma   |
| 3  | İş hayatında aldığı kararlarda sosyal sorumluluk bilincini ve etik değerleri göz önünde bulundurabilme   |
| 4  | Değişen iş koşullarında insiyatif alma, analitik ve yaratıcı yaklaşımlarla sorun çözebilme ve riski yönetebilme  |
| 5  | Menkul kıymetler ve diğer organize piyasalardaki açıklanması zor hareketlerin insan psikolojisine dayandırılması ve aradaki ilişkinin incelenmesi  |
| 6  | Edindiği teorik bilgileri uygulama ile bütünleştirerek içinde çalıştığı sistemin geliştirilmesine katkıda bulunma (Mesleğin sorunlarını anlayıp yorumlayarak, fikirlerini sözlü ve/veya yazılı, açık ve öz bir şekilde ifade edebilme becerisi |
| 7  | Türev ürünleri, döviz piyasaları ve uluslararası finansal pazarlarda gelişen olayları analiz edebilme ve yorumlama, bu piyasalarda türev ürünlerle işlem yapabilme   |
| 8  | Temel finans ilkelerini karar alma sürecine uygulamak için matematiksel ve istatistik bilgisinden yararlanma, ekonometrik modellerin muhasebe finansman alanında uygulanması ve finans piyasalarındaki güncel veriler üzerinde test edebilme   |
| 9  | Uluslararası finansal yönetim araçlarını, uluslararası finansal piyasaları ve aracı kurum ve kuruluşları tanıma ve bir şirketin finans yönetiminde gerektiği yerlerde bütün bunlardan yararlanma   |
| 10 | Finansal piyasaları etkileyen küresel ve/veya yerel kriz durumlarını neden-sonuç ilişkisi içerisinde değerlendirme ve bu tür kriz ortamlarında bilgiye dayalı karar alma   |

**Program ve Öğrenme Çıktıları İlişkisi 1:Çok Düşük, 2:Düşük, 3:Orta, 4:Yüksek, 5:Çok Yüksek**

|      | ÖÇ1 | ÖÇ2 | ÖÇ3 | ÖÇ4 | ÖÇ5 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| PÇ1  | 5   | 5   | 4   | 5   | 3   |
| PÇ2  | 5   | 4   | 4   | 4   | 4   |
| PÇ3  | 5   | 4   | 4   | 2   | 5   |
| PÇ4  | 5   | 5   | 4   | 3   | 2   |
| PÇ5  | 5   | 5   | 4   | 5   | 3   |
| PÇ6  | 4   | 5   | 5   | 4   | 5   |
| PÇ7  | 5   | 5   | 4   | 2   | 4   |
| PÇ8  | 5   | 5   | 5   | 3   | 2   |
| PÇ9  | 4   | 5   | 5   | 5   | 3   |
| PÇ10 | 4   | 5   | 5   | 4   | 5   |

