**GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME YÜKSEK LİSANS PROGRAMI DERS İÇERİKLERİ**

**E-GYM 560 – İmar Uygulamaları (3+0) 3**

Bu dersin amacı; imar hukukunun pratikte nasıl uygulandığının örneklerle gösterilmesidir. Bu ders sonucunda, imar hukuku konusunda pratikte karşılaşılan sorunlar ve çözümleri uygulamalı olarak öğrenilmektedir.

* İmar Kanunu
* Tapu ve Kadastro
* 18nci madde uygulaması
* DOP Hesabı
* Emsal Hesabı
* Yapı işleri
* Kırsal Alan Uygulamaları

**E-GYM 561 – Bilgisayar Uygulamalı İstatistik (3+0) 3**

Bu derste; taşınmaz değerleme konusunda istatistik analiz yöntemlerinin kullanılması öğrenilmektedir. Taşınmaz değerlemede kullanılabilecek genel istatistiksel yöntemler ders kapsamında açıklanmaktadır. Değerleme verilerinin nasıl analiz edileceği ve sonuçlarının nasıl yorumlanacağı uygulamalı olarak anlatılmaktadır.

* Verilerin düzenlenmesi
* Tanımlayıcı istatistik
* Temel yasalar
* Excel ile tanımlayıcı istatistik uygulaması
* İstatistik temel kavramlar
* Olasılık
* Normal dağılım
* Basit ve kısmi korelasyon
* Doğrusal regresyon
* Uyuşumsuz ölçü ayıklama
* Çok değişkenli regresyonda değişken seçimi
* Tahminleme ve güven aralıkları
* Tek küme karşılaştırmaları
* İki küme karşılaştırmaları
* Örnekleme

**E-GYM 562 – Proje Yönetimi (3+0) 3**

Proje tanımı ve türleri, proje yönetimi ve kontrolü kapsamına giren konular, projelerin özellikleri, proje yönetiminin faydaları, proje yöneticisinin sahip olması gereken nitelikler, proje yönetim süreci, olurluluk etüdü, projenin planlanması, GANTT diyagramı, zaman-personel ve maliyet hesabı,

**The purpose of this course is to introduce Project definition an types, Project management and Control Topics, Features of Projects, Benefits of Project Management, Qualifications of a Project Manager, Project Management Process, Feasibility Analysis, Project Planning, GANTT diagram, time-person and cost calculations.**

**E-GYM 564 – Finansal Yönetim (3+0) 3**

* Gayrimenkul Yatırım: Temel Hukuki Kavramlar, Amaç, Hedef
* Gayrimenkul Piyasa Döngüleri
* Paranın Zaman Değeri, Alternatif Yatırım
* Risk Yönetimi
* Yatırım, Fiyatlandırma, Geri Dönüş, Vergi
* Finansal Ölçütler: Net Bugünkü Değer, İç Verim Oranı
* Gelir Getirici Gayrimenkuller: Kira ve Gayrimenkul Piyasası
* Fiyat-Kira-Değer Analizleri
* Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Piyasası İlişkileri
* Gayrimenkul Geliştirmenin Finansmanı
* Finansal Kaldıraç Kullanımı ve Finansman Alternatifleri
* Sermaye Piyasaları

**E-GYM 565 – Ekonomi (3+0) 3**

* Ekonomiye Giriş
* Gayrimenkul Ekonomisine Giriş
* Kentsel Mekan
* Gayrimenkul Piyasa İşleyişi
* Gayrimenkul Ekonomisi için Bugünkü Değer Matematiği
* Gayrimenkul Ekonomisi için Bugünkü Değer Matematiği
* Değerleme Yöntemleri
* Konut Piyasası
* Türkiye’de Konut Politikaları

**E-GYM 567 – Konuma Dayalı Veri Yönetimi ve Haritalama (3+0) 3**

“Konum” ve “Konuma Dayalı Veri” Kavramları, Koordinat Sistemleri, Konuma Dayalı Veri Türleri, Konuma Dayalı Veri Toplama Yöntemleri, Farklı Yöntemlerle veya Farklı Kaynaklardan Toplanan Verilerin Genel Durumu, Farklı Yöntemlerle veya Farklı Kaynaklardan Toplanan Verilerin Uyumlandırılması, Genelleştirme ve Özelleştirme, Harita Kavramı ve Harita Türleri, Harita Üretim ve Çizim Yöntemleri, Harita Temel Bilgileri, Haritaların Kullanılması, Haritalardan Ölçü Alınması, Haritalardan Profil çıkarılması,

**The purpose of this course is to introduce “GeoLocation” and “Geospatial” Concepts, Geospatial Data Types, Methods of Geospatial Data Collecting, Making the Geospatial Data collected from the Different Sources compatible, Making the Geospatial Data produces with Different Methods compatible, Generalization, Map and Map Types, The Methods of Map Production, Basic Information Related to Map, Using the Maps**

**E-GYM 568 – Kadastro ve Tapu Bilgisi (3+0) 3**

Bu dersin amacı kadastro ve tapu uygulamalarını açıklamaktır. Bu ders kapsamında ilk tesisi kadastrosundan başlanarak kadastro ve tapuda mülkiyetin oluşturulma şekli anlatılmaktadır. Kadastro ve tapuyla ilgili kanunlar ve tüzükler kapsamında kadastro ve tapu sicili öğrenilmektedir. Ayrıca bu ders içerisinde kadastrodaki son gelişmeler kapsamında üç boyutlu kadastro ve GML konuları işlenmektedir.

**E-GYM 569 – Gayrimenkul Mevzuatı (3+0) 3**

* Türk Medeni Kanunu
* Taşınmaz Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili
* İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, İskan Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği
* Kat Mülkiyeti Kanunu
* Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat, Kadastro Kanunu
* Kamulaştırma Kanunu
* Belediye Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, Büyükşehir Belediyesi Kanunu
* Kiralara İlişkin Mevzuat, Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi
* Emlak Vergisi ile Alım-Satım ve İnşaat Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi, KDV Kanunu, Vergi Usül Kanunu, Veraset ve İntikal Kanunu
* Yapı Denetimi,Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
* Sermaye Piyasası Kanunu, GYO-GYF
* Orman Kanunu, Kooperatifler Kanunu, Devlet İhale Kanunu
* Boğaziçi Kanunu, Kooperatifler Kanunu, Devlet İhale Kanunu

**E-GYM 570 – Gayrimenkul Değerleme ve Geliştirme (3+0) 3**

Bu dersin amacı; gayrimenkulde temel kavramların, genel değerleme yöntemlerinin ve gayrimenkul geliştirme konusunun öğrenilmesidir. Ders kapsamında emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleriyle değerlemenin nasıl yapıldığının uygulamalı olarak anlatımı yapılmakta ve gayrimenkul geliştirme süreci açıklanmaktadır.

* Değerlemede kullanılan temel kavramlar\_tapu ve imar
* Değerlemede kullanılan temel kavramlar\_diğer kavramlar
* Temel yasalar
* Emsal Karşılaştırma Yöntemi
* Maliyet Yöntemi
* Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı ve yatırım bandı yöntemi
* Gayrimenkul Geliştirme
* İç verim oranı
* Ulusal ve Uluslararası değerleme standartları

**E-GYM 571 – Gayrimenkul Finansmanı (3+0) 3**

* Gayrimenkul Yatırım: Temel Hukuki Kavramlar, Amaç, Hedef, Stratejik Planlama –I
* Gayrimenkul Yatırım: Temel Hukuki Kavramlar, Amaç, Hedef, Stratejik Planlama –II
* Gayrimenkul Piyasa Döngüleri
* Risk Yönetimi
* Paranın Zaman Değeri, Alternatif Yatırım
* Yatırım, Fiyatlandırma, Geri Dönüş
* Net Bugünkü Değer, Bugünkü Değer, İç Verim Oranı, Kar
* Gelir Getirici Gayrimenkuller: Kira ve Gayrimenkul Piyasası
* Fiyat-Kira-Değer Analizleri, Kira Değişkenleri
* Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Piyasası İlişkileri
* Kurumsal Gayrimenkul Finansmanı
* Finansal Kaldıraç Kullanımı ve Finansman Alternatifleri
* Sermaye Piyasaları, BİST, GYO, GYF

**E-GYM 572 – Konumsal Analiz ve Sorgulamalar (3+0) 3**

Coğrafi Bilgi Sistemi kavram ve kapsamı, bileşenleri, veri modelleri ve veri toplama yöntemleri, veri tabanı yönetim sistemleri, ilişkisel veri tabanı ve coğrafi veri tabanı konularında temel bilgiler, konumsal analizler, uygulamalar ve önemi.

**E-GYM 573 – Kentsel Dönüşümün Toplumsal Boyutu (3 +0) + 0**

Sosyoloji Kavramı, Dünya’da ve Türkiye’de Kentleşme Süreci, Kentleşme Kuramları, Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi, Kentleşme – Göç – Yoksulluk – Sosyal Dışlanma – Mekansal Dışlanma- İnsan Hakları ve Kent, Kent ve Mekan, Örnek Vaka İncelemeleri

**Sociology, Urbanization Process in the World and Turkey, Urbanization Theories, Social Archeology of Turkish Urbanization, Urbanization – Migration – Poverty – Urban Poverty– Social Exclusion – Spatial Exclusion - Human Rights and Urban Rights, Urban and Spaces, Case Studies**

**E-GYM 574 – Gayrimenkul Pazarlama (3+0) 3**

* Pazarlamanın tanımları, amacı ve görevi
* Gayrimenkul geliştirme aşamalarında pazarlamanın rolü ve etkileri
* Pazarlamanın 4 P'sinin gayrimenkule uyarlaması
* Pazarlama faaliyetlerine yaklaşımda 5 kavram
* Pazarlama stratejisi ve yönetimi sürecinin 5 kademesi
* GZFT Analizi ve gayrimenkul projelerinde uygulanması
* Pazarlama planı ve içeriği
* Yüksek enflasyon ve durgunluk ortamlarında pazarlama stratejileri
* Hedef pazarlama, gayrimenkul projelerinde hedef kitle ve pazar seçimi
* Marka/markalaşma, Medya, Dijital Pazarlama
* Tanıtım / Reklam ve halkla ilişkiler faaliyetleri (Gayrimenkul projelerine uyarlanması)
* Pazar araştırmasının amacı, süreci, araçları, kaynakları

**E-GYM 576 – Gayrimenkul Tesis Yönetimi (3+0) 3**

* Gayrimenkul projesi ve tesis yönetimi
* Site ve toplu yapıların yönetimi
* Olağan ve olağanüstü genel kurul
* Sitelerde yönetici ve denetici seçimi
* Yönetici ve deneticinin görevleri
* Site ve toplu yapılarda katkı payı kullanım şekli
* Blok temsilcisi ve denetçinin görevleri
* Site yönetim planı
* Yönetim planı işinin kademeleri
* Site yönetim planı organizasyonı
* Site yönetim planının incelikleri
* Örnek site yönetim planı

**E-GYM 577 - Kentsel Dönüşüm Değerlemesi (3+0) 3**

* Değerleme Yöntemleri
* Türkiye'de taşınmaz değerlemesinde var olan sistemler
* Kentsel dönüşüm planı
* Stokastik yöntemler ve taşınmaz değerlemesi
* Eşdeğerlilik uygulamaları
* Dünyada değer tespiti çalışmaları : Submarket
* Aparman dönüşümleri
* Katılım değerinin bulunması
* Şerefiyelendirmenin istatistiksel yöntemlerle bulunması
* Örnek kentsel dönüşüm çalışmaları

**E-GYM 578 - Yabancılara Mülk Satışı (3+0) 3**

* Vatandaşlık kavramı ve kazanılma yöntemleri
* Yatırım karşılığında vatandaşlık kazanılması
* Yatırım karşılığında vatandaşlık kazanılması hukuki sonuçları
* Vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz ediniminde aranan belgeler
* Taşınmaz alımı yoluyla vatandaşlık kazanılması
* Vatandaşlık kazanımı amacıyla taşınmaz ediniminde aranan belgeler
* Karşılaştırmalı hukukta yatırım yoluyla vatandaşlık
* Yunanistan'da bir yabancının taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımı
* Türkiye'de yabancıya mülk satış işlemleri: Tapu kanunu ve örnek iş akışı
* Türkiye'de bir yabancının taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanması:Bodrum örneği
* Yabancıların Türkiyede taşınmaz ediniminin turizime etkisi
* Türkiyede yabancıların taşınmaz edinimi\_TY

**E-GYM 579 - Taşınmaz Değerlemede İstatistiksel Analiz (3+0) 3**

* Taşınmaz değerlemesi ve istatistik,
* İstatistiksel teknikler, Hatalar,
* Tanımlayıcı istatistik ve değerleme,
* Örnekleme,
* Korelasyon ve değerleme,
* Regresyon analizi ve değerleme; uyuşumsuz ölçü ve varsayım kontrolü,
* Regresyon analizi ve değerleme; çok değişkenli regresyon dönüşümler, çok değişkenli regresyon değişken seçimi, Çok değişkenli regresyon yorumlar,
* Tahminleme ve değerleme,
* Küme karşılaştırmaları ve değerleme,
* Stokastik yöntemler ve taşınmaz değerlemesi,
* Multilevel analiz

**E-GYM 582 – Stratejik Planlama (3+0) 3**

* Stratejiye Giriş ve Genel Stratejik Uygulama Örnekleri
* Strateji ve Stratejik Planlama Süreci : Taktik, Uygulama, Hedef Tayini ; Performans Değerlendirmesi, Risk Yönetimi Kavramları
* Stratejik Planlama Açısından Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü İlişkisi
* Stratejik Planlama Açısından Gayrimenkul Sektörü, İşleyişleri ve Paydaşları
* Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Stratejik Planlama
* Gayrimenkul Yatırımlarında Stratejik Planlama
* Stratejik Gayrimenkul yatırım süreci: Perakende Yatırımları (AVM, Alışveriş Caddesi, Tekil Kiracı Alanlar),
* Stratejik Gayrimenkul yatırım süreci: Lojistik ve Depolama Yatırımları, Turizm Yatırımları, Ofis Yatırımları, Sağlık Yatırımları ve Sportif Tesis Yatırımları, Arsa-Arazi Bankacılığı, Konut Yatırımları