

TAŞINMAZ YATIRIM TEKNİKERLİĞİ PROGRAMI

Ferruh YILDIZ*

Mehmet ERTAŞ**

ÖZET

Günümüzde taşınmaz değerlemesinin önemli bir disiplin olduğu, bu işin piyasada emlakçı diye anılan kişilere bırakılmayacağını gerek kamu gerekse özel sektörümüz anlamış durumdadır. Ancak bu mesleğin düzenli bir eğitimini bu mesleğe yönelmek isteyenlere verecek bir eğitim kurumumuz 2000li yıllara kadar yoktu. Bu bildiride, bu alandaki eğitim boşluğunu gidermeye inandığımız önlisans düzeyinde bir müfredat düzenlenmiştir.

ABSTRACT

PROGRAM FOR PROPERTY INVESTMENT TECHNICIAN

It is realized from either public or private enterprises that estimation of property is very important disciplinary ant can not to be left to the estate agents. However, There was no instruction instituon that gives systematic training for this profession up to 2000's. In this article, a curriculum for Property Investment Technician is organized.

1. GİRİŞ

Taşınmaz, yerinde sabit olan, bulunduğu yerden başka bir yere taşınamayan eşya demektir. Medeni Kanunumuz nelerin taşınmaz olduğunu 704. maddesinde saymıştır. Bunlar arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazın sahibine ise iye (malik) denir. Malik kelimesi Arapça' da melik ve meleke kelimeleri ile aynı kökten gelme olup Türkçe' de yeti yani, bir güç sahibi olma anlamına gelmektedir. Bu güç sahipliği ise, fiziksel olmayıp psikolojik bir anlam taşımaktadır. Kısacası taşınmaz sahipliği bireye topluma karşı psikolojik üstünlük, kendi iç dünyasına ise özgüven sağlamaktadır.

* Prof. Dr. S.Ü. Müh. Mim. Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

** Dr. S. Ü. Sarayönü MYO. Harita Kadastro Programı

2. PAZARA KATILANLAR VE BUNLARIN DAVRANIŞLARI

Arsa piyasasına katılanlar şunlardır:

a- Açıklayan

- **Mal sahibinin Kendisi:** Ülkemizde mal sahipleri taşınmazlarını genellikle kendileri satmak isterler ve ulaşabildikleri dar bir müşteri grubuna (komşular, akrabalar, arkadaşlar, o bölgede ikamet edenler ile sınırlıdır) fiyatı açıklarlar.
- **Endüstri Kurumları:** Fabrikaların binaları geniş bir alanı kapladığından büyük arazi parçalarına ihtiyaçları vardır. Fabrikatörler sermayelerinin belli bir kısmını arsa payına ayırırlar ve arsanın fiyatının ayrılan bu pay içinde kalmasını arzularlar. Bu sebeple pazara, şu kadar paraya şu kadar arsa arıyoruz diye girerler.

- Resmî Kurumlar:

- Kamulaştırma yapmaya yetkili kurumların oluşturdukları kıymet takdir komisyonlarının açıkladıkları kamulaştırma bedelleri,
- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun özelleştirilecek KİT'lere ait taşınmazlar için tespit ettikleri bedeller,
- Mahkeme kararı ile yapılan açık artırma satışları sonucu ortaya çıkan bedeller,
- Banka ve sigorta şirketlerinin hizmet verdikleri kişi veya kurumlara ait taşınmazlar için olası satış fiyatları.

b- Spekülatörler

- **Dar Açıdan:** Arsa spekülatörlüğünü kendilerine meslek edinenlerin taşınmazlarla ilgili her türlü davranıştan önceden haberleri olur. Böyle durumlarda taşınmaz piyasasına girip sıkı bir pazarlıkla oldukça geniş bir arazi satın alırlar.
- **Geniş açıdan:** Arsa piyasasında fiyatların oturduğu dönemlerde veya büyük bir arazi sahibi olup taşınmazını satmak zorunda kalan mal sahiplerine karşı geri durarak düşük fiyatla taşınmaz edinirler.

c- Müşteriler

- **Arsayı Kendileri Kullanmak İsteyenler:** Bunlar taşınmazı satın alıp üzerine ev işyeri veya endüstri tesisi yapmak isteyenlerdir.
- **Yapsatıcılar:** Toplumdaki ifadesiyle arsayı aldıktan sonra üzerine binayı yapıp, satanlardır.
- **Taşınmazı Geçici Kullanmak İsteyenler:** Genellikle kamu kurumlarıdır. Olağanüstü durumlarda veya bir kamu tesisinin inşaatı (yol inşaatı gibi) için ihtiyaç duyulan taşınmaz alımlarında ortaya çıkar.
- **Emlakçılar:** Taşınmazı satmak isteyen ile almak isteyen arasında aracılık yapıp, bu işlem karşılığında belirli bir komisyon alanlardır.
- **Yatırım Amaçlı Alanlar:** Bu gruptakiler spekülatörler olmayıp, küçük tasarruflarındaki enflasyon kayıplarını gidermek isteyenlerdir.

- **Belirli Bir Arsaya İhtiyacı Olanlar:** Kamu kurumlarıdır. İmar planındaki yol ve sosyal donatı alanları için arsaya ihtiyaçları vardır. Bazen birkaç parseli birleştirip üzerine ev yapmak isteyenlerde bu gruba girebilir (Ertaş, 2000).

3. DEĞER VE DEĞERLEME

Değer; bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, karşılık, kıymet ve paha olarak tanımlanabilir. Yani bireyin isteyen, ihtiyaç duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey (TDK, 1997) anlamlarını taşır.

Değer insanın yöneldiği amaçlardan oluşur. İnsan dünyaya hep belli değerler ve değerlendirmelerle bakar. Buna göre değeri oluşturan en önemli etken **istenebilirlik**dir. Ünlü iktisatçı Ralph Burton PERRY' e göre **bir şey arzu edildiği için değerlidir**. Bu görüşe Friedrich NIETZSCHE' de katılır.

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alanı olmuştur. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Kadastro Kanunları gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için taşınmaz değerlemesi için bir öğretiyi esas kılar (Schmalgemeier, 1977).

Taşınmaz değerlendirme köklü bir araştırmayı gerektirir. Nitekim Federal Almanya Toprak Değerlemesi Bilimsel Komisyonu 1958 yılında şu tespitleri yapmıştır: Satıcılar da, alıcılar da fiyat anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değillerdir. Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, tüm yapı bölgesi için fiyat oluşturabilir ve pazarı dondurabilir (Ertaş, 2000).

Pazara girenler taşınmaz değerini araştırırken ilk önce, açık bir pazarla ilgilenmelidir. Pazarı izleme imkanı ve bu şekilde kazanılan ilgili ekonomik malın kıtlığının derecesi hakkındaki hüküm, her pazarın iyi çalışması için gerekli olan ön şartlardandır. İlk olarak kim (*alıcı veya satıcıdan biri*), karşılaştırabilir ve bu karşılaştırmadan bir şeyin değeri hakkında kriterler çıkarabilirse, aldanmaya karşı korunur.

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceğini herkes bilir. Öyleyse bir taşınmazın değerli olması, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önemle ölçülür ve bu önemin şiddeti oranında değerlidir. Diğer yandan aynı nitelik ve nicelikteki parsel herkes kişisel değer kriterleri ile bakar. Bu nedenle herkes için geçerli olan bir değere ihtiyaç vardır. Bir parselin **rayiç bedeli** ise "*alışılmadık ya da kişisel ilişkileri dikkate almaksızın, alışılmış piyasa ilişkileri içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatlarıdır*" dır (Seele, 1987).

Bir parselin rayiç değeri, toprağı ve araziye üzerindeki parçalarıyla, özellikle bina ve diğer

ek yapı tesisleriyle birlikte kapsar. Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespiti- ne katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde, alışılmış piyasada parselin rayiç bedeli etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm durumlar göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu, fiili ve hukuken izin verilen kullanımın çeşidi ve büyüklüğüdür. Değer belirleyici faktörler, değer arttıran ya da değer düşüren haklardır (*ki bunlar zaten tapu sicilinde kayıtlıdır*).

Alışılmış piyasada parsellerin fiyatının pazarlığında herkesin davranışı (*satıcı ve alıcının*) ortalama fiyat ilişkisini nitelemektedir. Bu davranış kendini sadece alışılmış fiyatlarda göstermez; ciddi pazarlıklara rağmen gerçekleşmeyen satışlarda ve fiyat tekliflerinde de açığa vurur. Rayiç bedel yalnızca, ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında uygun pazar alışkanlığında, en yüksek ihtimalli anlaşılmış olan fiyat olarak belirlenebilir (**Seele, 1987**). Buna göre rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilir. Bu ilke olarak, yalnızca istatistiksel metotlarla araştırılmaz. Rayiç bedel araştırmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişi komisyonlarına katkıda bulunabilirler.

4 RAYİÇ BEDEL ARAŞTIRMASINDA TEMEL SORUNLAR

Rayiç bedel, tanımının gerektirdiği biçimde ne matematiksel anlamda, ne de dar bir güven aralığında düşük yanılma olasılığı (a) içinde istatistiksel anlamda araştırılabilir. Buradan rayiç bedelin, alışılmış piyasada ulaşılabilen tüm fiyatları içine alan fiyat aralığı olarak görülmesinin yanlışlığı ortaya çıkar. Rayiç bedel araştırmasında kesin bir belirsizlik, serbest piyasada oluşan fiyatlara dayanarak hayali bir değer tanımının yapılmasıdır.

Hukuk devletinin rayiç bedelden beklentileri şunlar olabilir:

- a- Parselin değer bakımından önemli, eksiksiz ve uygun bir tanımı (*kalite belirlemesi*),
- b- Değer araştırması için kullanılan esasların taşınmaz ve yöntemle ilişkili olarak açıklaması (*değer araştırma esasları*),
- c- Değer araştırmasında kullanılan yöntemin seçiminin ve uygulanmasının gerekçelendirilmesi (*değer araştırması yöntemi*),
- d- Kullanılan yöntem (*veya yöntemler*) in sonuçlarının uzmanca değerlendirilmesi yoluyla rayiç bedellerin kesin olarak belirlenmesi.

Rayiç bedelden beklenenlerin yerine getirilmesi için temel şart, bilirkişi komisyonu tarafından satış fiyatı koleksiyonlarının oluşturulmasıdır. Bunun için ise elbette bir yasal düzenleme gerekir. Böyle bir yasal düzenlemeden sonra bile yetersizlikler olacaktır ama bu yetersizliklerden (*kullanılan yöntem ve koleksiyonun eksikliği birinci derece önemli değil*) en önemsenmesi gerekeni, yeterince uzman olmayan bilirkişilerdir. Uzman bilirkişi, koleksiyonda sınırlı değerlendirme işlemleri ile karşılaştırabilir (**Weber, 1995**).

5. DEĞERLEMECİNİN GÖREVLERİ

Uzman bir bilirkişinin görevleri;

- a- Değerleme nesnesini kendi niteliğine göre belirlemek,
- b- Mevcut fiyatları pazar şartlarına uygun değerlendirmek,
- c- Alışılmış piyasaya uygun olmayan fiyatları devre dışı bırakmak,
- d- Değerlemesi yapılacak parsel ile karşılaştırma parseli arasındaki nitelik farklarını belirlemek,
- e- Değer araştırması gününde ve fiyatların belirlendiği günde genel değer ilişkileri arasındaki ekonomik durum farklarını dengeli olarak göz önüne almak,
- f- Tüm bunlara göre rayiç bedeli yöntemlere uygun olarak belirlemek, olmalıdır (Ertaş, 2000).

6. DEĞERLEMECİDEN BEKLENENLER

Uzman taşınmaz değerlemecisinden beklenen görevleri belirlemek bu çalışmanın çerçevesini aşabilir. Tecrübeler şunu göstermektedir ki taşınmaz değerlemesi çeşitli bölgelerde değişik bir çok faktöre bağlıdır. Bu durum bilirkişinin karışık ilişkileri analiz etmesini, bağımsız elemanların ortak etkilerini kavramasını ve yorumlamasını, durumuna göre çok disiplinli bir birlik içerisinde değerlemenin yapılmasını gerektirir (Flury, 1985). Bunun için değerlendirme bölgesinde bu sentezler ve analizler için çok özel yöntemlerle ilgili bilgilerin yanında çok ya da az çeşitli bilim dallarından bilgiler gerektirir. Bunun için taşınmaz değerlendirme derslerinin içinde diğer disiplinlere ait bilgiler de verilmelidir (Seele, 1989). Buna göre aşağıdaki bilgilerin de temel yapısıyla bilinmesi gerekir:

● Hukuk

- Temel Hukuk
- Eşya Hukuku (Miras Hukuku)
 - Medeni Hukuk
 - Borçlar Hukuku
 - Kamulaştırma Hukuku
 - Vergilendirme Hukuku
 - Kadastro Hukuku - Tapu Sicil Hukuku
 - İmar Hukuku
 - Denizcilik ve Kıyı Hukuku
 - Yerel Yönetimler Hukuku

● Parsel Ekonomisi

- Genel Finans Bilgisi
- İşletme Ekonomisi
- Planlama ve Organizasyon

● Teknik

- Altyapı (trafik, kanalizasyon, içme suyu, vb tesisleri kabaca planlama, projelendirme, maliyet)
- Şehir ve Bölge Planlama
- Ölçme (jeodezik ya da fotogrametrik alım)

● Matematik

- İstatistik
- Analitik Geometri

● Toplum Sosyolojisi

Aynı zamanda jeoloji ve toprak bilgisinden de bilgiler gerektirir. Doğal olarak değerlemeci bölge hakkında ve bölgedeki piyasa hakkında geniş bilgilere sahip olmak zorundadır.

Değerlemeciden mutlak kişisel **dürüstlük** ve **objektifliğin** beklendiği, kendi pozisyonu ve işinin doğası gereği olduğundan, konuya ilişkin fazla bir açıklamaya gerek duyulmamıştır. Ancak kaliteli teorik eğitimin gerekli mesleki temeli oluşturduğunu, taşınmaz değerlemesinde pratik, sağlam bir tecrübenin ve insanları sağlıklı anlamının önemli olduğunun da belirtilmesi gerekir.

7. NEDEN TAŞINMAZ YATIRIM TEKNİKERLİĞİ

Ülkemizde konusunda bağımsız olarak eğitim ve öğretimin yapılmadığı ender meslek dallarından biri de Emlak Danışmanlığıdır. Bu konuda piyasada çalışan kişiler ya usta-çırak ilişkisiyle yetişmiş olanlar ya da farklı bir konuda eğitim almış ama sonradan bu mesleğe yönelmiş kimselerdir. İşte bu alanda eğitilmiş uzman kişiler bulunmadığından bu mesleği iş edinenler halk arasında emlakçı olarak adlandırılmış ve bunlarda taşınmazların sadece satış ve kirasıyla ilgilenmişlerdir. Oysa gelişmiş ülkelerde bu konuda eğitim verip uzman yetiştiren iki yıllık yüksekokul, üç yıllık teknik okul ve dört yıllık fakülte bölümleri vardır. Bu bölümlerin mezunları;

- a- Alım-satım,
- b- Kiralama,
- c- Yatırım,
- d- Danışmanlık,
- e- Ön etüt,
- f- Finansman,
- g- Kamulaştırma,
- h- Değerleme,
- ı- Taşınmaz yönetimi

gibi alanlarda uzman olarak kamu kurum ve kuruluşlarında ve özel teşebbüste bağımsız bürolar açıp ayrı bir meslek kolu olarak çalışmaktadır.

Ülkemizde kentleşme hareketlerinin hızlanması, paranın değer kaybı, yabancı sermayenin girişi, büyük kamu yatırımlarının(GAP gibi) gerçekleşmesi gibi nedenlerle toprağın önemi kavranmıştır. İşte bu ve benzeri nedenlerle özellikle son yedi yıl içerisinde özel bankalar, finans kurumları, ve borsa, "**gayri menkul yatırım ortaklığı**" adı altında bünyelerinde servis kurmuştur. Bu serviste ise genellikle Harita-Kadastro Mühendisi, İktisatçı ve Hukukçular çalışmaktadır. Tüm bunlardan ayrı olarak holdinglerin, bankaların ve yabancı şirketlerin ihtiyaçlarını gidermek için İstanbul'da ABD kökenli ve patentli "**emlak yatırım**" büroları kurulmuştur. Emlak yönetimi bu ve benzeri mesleklerin birer yan kolu olmakla beraber, özellikle son yıllardaki gelişmelerle birlikte bu yan kol olamayacak kadar geniş, kapsamlı ve bağımsız bir eğitimi gerektiren ayrı bir disiplindir.

Bu konuda bağımsız bir mesleğin oluşturulmasına ilişkin yasa hazırlama çalışmaları 1993 yılından beri süregelen, yasa son halini almış ve TBMM' ne sunulmuş, ancak bazı nedenlerden dolayı geri çekilmiştir. Bu yasaya göre "**Emlak Danışmanlığı**" bir meslek olarak öngörülmüş, bu konuda diploması olmayan kişilerin faaliyet yapamayacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca halkımızın ve şirketlerin taşınmazlarla ilgili yapacağı her türlü faaliyeti (alım, satım, kiralama, değerlendirme, ipotek,...) bu kişilerin resmi onayından sonra ve Emlak Danışmanları eliyle yaptırması gerektiği de hükme bağlanmıştır.

İşte bütün bu nedenlerden dolayı ülkemizde bu konuda eğitim veren okullara gereksinim olduğu ortadadır. Ülkemizde sadece 2000 yılında İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulunda "**Emlak ve Emlak Yönetimi**" programı açılmıştır. Bu program Eşit Ağırlık puan türünde normal ve ikinci öğretim olmak üzere 50+50 toplam 100 öğrenci almış ve ayrıca en düşük puanlı öğrenci 138.00 puanlıdır (www.istanbul.edu.tr). Kısacası Üniversite çağına gelmiş gençlerimiz, iş bulma konusunda hiçbir sorun yaşamayacağından emin olduğu bu programa aşırı ilgi göstermektedir. Kaldı ki, ülkemizde bu alanda yetişmiş Taşınmaz Değerlemesi yapabilecek uzman kişilere yani Taşınmaz Yatırım Teknikerliği programından mezun olmuş yetkin kişilere gereksinim vardır.

8. TAŞINMAZ YATIRIM TEKNİKERLİĞİNİN DERSLERİ VE İÇERİKLERİ

ATATÜRK İLKELERİ VE İNKILAP TARİHİ I – II (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Cumhuriyetimizin kurucusu büyük önder Atatürk'ün ilkeleri anlatılmaktadır. Türk milletini milli mücadeleye getiren durumlar, Osmanlı Devletinin yıkılmasının sebepleri, reform hareketlerinin başlaması anlatılmaktadır. Ayrıca; Atatürk'ün önderliğinde gerçekleştirilen inkılaplar ve O' nun gösterdiği hedefler, ilkeler ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

TÜRK DİLİ I – II (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Yüksek öğrenimi tamamlamış olan her gencin ana dilin yapı ve işleyiş özelliklerini gereğince kavrayabilmesi, dil düşünce bağlantısı açısından yazılı ve sözlü anlatım vasıtası olarak Türkçe'yi doğru ve güzel kullanabilme yeteneğini kazanması, öğretimde birleştirici ve bütünleştirici bir dilin hakim kılınması ve anadil şuuruna sahip gençlerin yetiştirilmesi başlıca amaçlarımızdan biridir. Bu amacın gerçekleşmesi için Türk Dili dersi üniversitemizde de zorunlu bir ders olarak yer almış bulunmaktadır. YÖK tarafından belirlenen çerçeve programın konu başlıkları aşağıdadır. (Bu başlıklar programın içeriğini oluşturmaktadır.)

Dil nedir? Dilin sosyal bir kurum olarak millet hayatındaki yeri ve önemi, dil-kültür münasebeti Türk Dilinin dünya dilleri arasındaki yeri, Türk Dilinin bugünkü durumu ve yayılma alanları, Ses Bilgisi, imla ve noktalama, yapı bilgisi, zarfların ve edatların kullanışı. Kompozisyonla ilgili genel bilgiler, plan yazılı kompozisyon türleri ve uygulaması, cümle unsuları, cümle tahlili ve uygulaması, anlatım ve cümle bozuklukları, bunların düzeltilmesi, ilmi yazıların hazırlanmasında uyulacak kurallar, edebiyat ve düşünce dünyasıyla ilgili eserlerin okunup incelenmesi ve teorik uygulamaları, Türk ve dünya edebiyatlarından seçilmiş örnek metinlere dayanılarak öğrencinin doğru ve güzel konuşma yazma yeteneğinin geliştirilmesi ve bununla ilgili teorik uygulamalar.

YABANCI DİL I – II (İNGİLİZCE) (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Yüksek öğrenim gören öğrencilere yabancı dilin öğrenilmesindeki dört temel beceri olan "konuşma, dinleme, yazma ve okumayı" kavratmaktır. Yabancı dili konuşmak, konuşulana dinleyip anlamak, düzgün cümleler kurup bunları yazıya dökmek, yabancı dille yazılmış bir metni okuyup sözlük yardımı ile anlamak, yabancı dil öğretimimizin amaçlarındandır. Mesleki yabancı dilde ise Turizm Programına yönelik günlük konuşmaların öğrenciye kazandırılması amaçlanmıştır. Bu programda selamlaşma, kendini tanıtmak, tanışma, İngiliz Alfabeti, kelimelerin kodlanarak söylenmesi (spelling), aile bireylerinin isimleri (uncle, mother), restoranda yiyecek-içecek ısmarlama, fiyat söyleme, saat söyleme, günlük rutinlerin ve aktivitelerin ifadesi, meslek grupları, boş zaman aktiviteleri, özür dileme, ev ve okuldaki nesnelere, adres sorma, yardım isteme, yardım teklif etme, kutlamalar, sıralı rakamları tarihin ay, gün, yıl kullanılarak söylenmesi, ülkeler ve milliyetler, yer tasviri, karşılaştırma yapmak, insanların dış görünüşlerini anlatmak, gelecekle ilgili plan yapmak, öneride bulunmak, havayla ilgili konuşmak, telefonda konuşmak, geçmişle ilgili bilgi vermek, emir cümleleri kullanmak, resmi ve gayri resmi mektup yazmak, kaldığı odayı yazılı olarak tanıtmak, form doldurmak, arkadaşına mektup yazma, kartpostal doldurmak, tatil hakkında yazı yazmak, arkadaşını anlatan yazı yazmak, kasetten dinleyip anlamak, dinlediği ile ilgili cevap vermek konuları işlenmektedir.

TEMEL BİLGİ TEKNOLOJİSİ KULLANIMI (1+2) 2

Amaç ve İçerik

Temel Bilgisayar Teknikleri Kullanımı dersinde öncelikle DOS işletim sistemi anlatılacak, DOS' ta bazı iç ve dış komutlar anlatılacak. Daha sonra Windows 95'e giriş yapılarak DOS'ta komutlarla yapılan işlemlerin Windows 95'te nasıl yapıldığı ile ilgili örnekler yapılacaktır. Windows 95'in genel kullanımı hakkında bilgi sahibi olunduktan sonra, yine Windows'ta çalışan Office programlarından Word ve Excel programlarının kullanımı hakkında detaylı uygulamalar yaptırılacaktır. Dersi amacı; DOS ve Windows hakkında öğrencilere bilgi verilerek, Word, Excel programlarından istenilen çıktıları alabilecek seviyeye getirmek amacıyla programlar üzerinde gerçek uygulamalar yaptırmaktır.

TEMEL BİLGİSAYAR BİLİMLERİ (2+2) 3

Amaç ve İçerik

Temel Bilgisayar Teknikleri Kullanımı dersine devam niteliğinde bir derstir. Dersin içeriğinde Office programının Excel ve PowerPoint programlarının kullanımı hakkında detaylı uygulamalar yapılacaktır. Dersin amacı; bu programlarda öğrencinin işletme, turizm ve muhasebe alanlarında temel bilgisayar kullanımında ve işlemlerinde bilgisayar üzerinde mesleki çalışmalara yardımcı olmak, Uygulamaya yönelik çalışmalar yapmak. Dersin yöntemi; uygulamalı olarak bilgisayar ile çalışma yapmak.

TOPOĞRAFYA I – II (2+2) 3

Amaç ve İçerik

Öğrencilere parselin veya bir yapının aplikasyonunu öğretmeyi amaçlar. Bunun için derste; jeodezik ölçü aletleri, detay alımları ve yöntemleri, ölçü krokilerinin tutulması, temel ödevler, röper ölçüleri, alan hesapları ve yöntemleri hakkında ayrıntılı bilgi verilecektir. Alınan bu bilgileri pekiştirmek için öğrencilerimize gruplar halinde uygulamalar yaptırılacaktır.

TEMEL HUKUK (2+2) 2

Amaç ve İçerik

Hukukun doğuşu ve gerekliliği hakkında bilgi vermeyi amaçlar. Hukukun bazı kavramları hakkında bilgi verilecektir. Devamında hukukun kaynakları, dalları uygulama yönünden hukuk kuralları anlatılacaktır. Daha sonra ise temel kavramlar olarak; kişi ve kişi türleri, kişinin ehliyeti, kişinin korunması ve hükmi kişilik, yargı yerleri ve insan hakları hakkında bilgi verilecektir.

İŞLETME MATEMATİĞİ I – II (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Öğrencilerimize ; pratik matematik bilgileri kazandırarak, mantıksal akıl yürütme ve işlem-

sel yeteneğe sahip olmayı amaçlar. Hesaplamalarda kolaylıklar, yüzde ve binde hesapları, maliyet ve satış hesapları, faiz ve birleşik faiz konuları işlenecektir. Böylelikle işletme bilgisi için gerekli olan temel matematik bilgileri kazandırılacaktır.

Daha sonra; Sayı sistemleri, cebirsel sayılar, denklemler, fonksiyonlar, geometri ve trigonometri, fonksiyonlarda limit ve belirsizlikler, türev ve lineer cebir konuları ayrıntılı olarak işlenecektir.

TOPLUM SOSYOLOJİSİ (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Sosyolojik kavramları ve bilgileri öğretmeyi amaçlar. Toplum temel bir öge olarak ele alınıp çeşitli olaylar karşısında sergilediği tutum ve bunlara karşı ekonomik bir bireyin yapması gerekenler anlatılacaktır. Daha sonra toplumun sosyal gruplar olarak ayrımlandırılması ve bu sosyal grupların hareketleri hakkında bilgi verilecektir.

HARİTA ÇİZİM TEKNİĞİ I – II (1+2) 2

Amaç ve İçerik

Yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere göre harita çizimini ve çizilmiş bir haritayı okumayı öğretmeyi amaçlar. Aplikasyon için ölçü krokisi hazırlamayı, ölçü krokilerini paftaya tersim etmeyi ve en önemlisi oluşmuş arsa fiyatlarını 1/2000-5000 ölçekli haritalara işlemeyi öğretmeyi amaç edinir.

TAŞINMAZ HUKUKU I – II (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Taşınmazlar hakkında yürürlükte olan mevzuatı öğretmeyi amaçlar. Bu derste Kamulaştırma, İmar, Kadastro, Belediye Gelirleri, Borçlar ve Medeni, İmar Affı, Harçlar, Emlak Vergisi...vb Kanunları ve ilgili yönetmelikleri anlatılıp mesleki uygulamadaki yeri ve önemi anlatılacaktır. Özellikle Kadastro Kanunu Tapu Sicil Hukuku ve Medeni Kanun ayrıntılı bir şekilde ele alınıp eşya hukuku ve mülkiyete bakış açıları incelenecektir.

İNSAN İLİŞKİLERİ (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Emlak ve Emlak Yöneticileri günlük yaşamda alıcı ve satıcılar bire bir karşı karşıyadır. Bu nedenle ekonomide insan ilişkileri önem kazanır. Bu derste alıcı ve satıcının psikolojik durumları incelenip bunlar karşısında dürüstçe sergilenmesi gereken durumlar anlatılıp, ikili ilişkiler konusunda bilgi verilecektir.

PAKET PROGRAMLAR I – II (2+1) 2,5

Amaç ve İçerik

Bu konuda çalışan özel şirketlerin yurtdışındaki özel şirketlerin geliştirdikleri lisanslı bilgi-

sayar programları hakkında bilgi verilip kullanımı anlatılacaktır. Öğrenciler tek başına mesleki programları kullanmayı öğrenecektir.

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEME I – II (2+2) 3

Amaç ve İçerik

Eldeki taşınmaz mal satış fiyatlarından yararlanarak satışa sunulan taşınmazın değerini belirlemeyi amaçlar. Bu derste "değer" in tanımı yapıp bazı düşünürlerin değer hakkındaki öğretileri, taşınmazlara ilişkin kuramlar, taşınmaz değerlendirme yöntemleri, satılan ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların fiyatının bir harita üzerine işlenip "fiyat haritaları" nın oluşumunu anlatır. Böylelikle spekülâtif hareketlerden taşınmazların etkilenmesinin önüne geçilmesini ayrıntılarıyla ele alır. Taşınmazlar için her mahalle ve il için matematiksel ve model oluşturmayı amaçlar.

KENT VE KENT BİLİMİ (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Kentin tanımını yapıp kentsel oluşum sürecini oluşturmayı amaçlar. Tarımsal bir toprağın nasıl kentsel toprak olduğunu ve aşamalarını, köyden kente olan göçü, kent topraklarının sınıflandırılmasını, kentsel yaşamın özelliklerini ve fonksiyonlarını ayrıntılarıyla ele alıp çözüm yollarını anlatır.

TAŞINMAZ FİNANSMANI (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Taşınmazın bir yatırım aracı olarak durumunu inceler. Alıcı, satıcı ve toplumu finansal olarak ele alır. Hangi koşullarda taşınmaza yatırımın yapıp yapılmayacağını, pazara ne zaman girilebileceğini ve yöntemlerini ayrıntılarıyla ele alır.

TAŞINMAZ PAZARLAMA (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Taşınmazın bir mal olarak pazara sunumunu ve onu pazarlama tekniklerini Pazar koşullarını da dikkate alarak anlatır. Bu amaçla pazarlamacıda bulunması gereken özellikleri, Pazar koşullarını, pazara ne zaman girilmesi gerektiğini inceler.

İŞ ETİĞİ (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Taşınmaz pazarında görev alanların ahlaklı ve erdemli olmaları gerektiğini anlatır. Genel ahlak ilkelerini, toplumsal ahlakın yaptırım gücünü ele alıp ticari ahlakı ve kurallarını inceler.

İSTATİSTİK VE İHTİMALLER TEORİSİ (2+1) 2,5

Amaç ve İçerik

Taşınmazın fiyatlarını toplayıp fiyat koleksiyonlarını oluşturmayı amaçlar. Bunun için önce hata bilgisi, istatistiki testler anlatılır. Daha sonra fiyatları teste tabi tutup uyumsuz fiyatları elimine etmeyi, geriye kalanların ise değerlendirme işlemine hazır olacak şekilde depolamayı anlatır.

İMAR BİLGİSİ (3+0) 3

Amaç ve İçerik

İmar planlarını, türlerini, yapım yollarını ve bunların taşınmaz değerine etkisini inceler. İmar Kanunu ve Yönetmeliklerini anlatır. Bir taşınmazın kadastro parselinden nasıl imar parseli olduğunu, parselasyon ve parselasyon haritalarının yapımını ele alır. Taşınmazın imar planı içindeki konumu önemli olduğundan, onu önemle inceler. Mülkiyet imar ilişkisini ve imar hareketlerini ayrıntılı olarak ele alır.

TAŞINMAZ YÖNETİMİ VE EKONOMİSİ (3+0) 3

Amaç ve İçerik

Ticari, konut ve tarımsal alandaki taşınmazları mevcut plan ve kaynakları dikkate alarak yönetmeyi ve ekonomik kullanmayı, ondan maksimum şekilde yararlanmayı anlatır. Bu amaçla yönetim türlerini ve yararlanma amaçlarını gruplandırarak ayrıntılı bir şekilde inceler.

SEMİNER (2+2) 3

Amaç ve İçerik

Öğrencinin mesleğe katılımını, araştırma gücünü artırmayı ve kendini topluluk önünde ifade edebilmeyi amaçlar. Bu nedenle öğrenciler seminer gruplarına ayrılıp kendilerine seminer konusu verilir. Öğrenciler, sınıf arkadaşları, dersin sorumlu öğretim elemanı ve uzmanların önünde kendilerine verilen semineri sunarlar. Ayrıca konunun uzmanı kişiler tarafından; öğrencileri mesleğe hem motive edebilmek hem de bilgilendirmek için belli aralıklarla seminer verilir.

KENT BİLGİ SİSTEMLERİ (2+1) 2,5

Amaç ve İçerik

Kent ve kent bilimi dersinin teknik olarak ele alınmış halidir. Kent bilgi sistemini oluşturan tüm unsurlar ayrı ayrı incelenir. Kentin yaşanabilir olması gerekli olan teknik ve sosyal alt ve üst yapı tesislerinin planlanması, inşası ve kullanımını inceleyip taşınmazın değerine etkisi ele alınır.

GENEL MUHASEBE (2+0) 2

Amaç ve İçerik

Bu derste muhasebenin temel bilgileri verilecektir. Ayrıca muhasebenin genel esasları, amaçları, ekonomi içindeki yeri anlatılıp, bir işletmenin giderleri gelirleri ve verimliliği konuları işlenecektir. Öğrenciye; işletme ile ilgili temel kavramlar, iş hayatında yöneticinin önemi, insan ihtiyaçları ile işletme arasındaki ilgiyi kavratma , işletmenin değişik açılardan sınıflandırılmasını yapabilme, işletme gelirlerinin nasıl sağlandığı, giderlerinin nasıl kontrol altına alındığı hakkında ayrıntılı bilgi verilecektir.

YIL SONU STAJLARI

Amaç ve İçerik

Öğrencilerimiz dönem içerisinde öğrendiklerini serbest piyasada uygulamayı ve karşılaştırmayı öğrenirler. Staj süreleri en az yirmi işgünüdür.

9. TAŞINMAZ YATIRIM PROGRAMI DERS DAĞILIM ÇİZELGESİ

	DERSİN KODU	DERSİN ADI	TEORİK	PRATİK	KREDİ
I		Atatürk İlkeleri Ve İnkılap Tarihi – I	2	0	2
		Türk Dili – I	2	0	2
Y		Temel Bilgi Teknoloji Kullanımı	1	2	2
A		Yabancı Dil – I	2	0	2
R		Topografya – I	2	2	3
I		Temel Hukuk	2	0	2
Y		İşletme Matematiği-I	3	0	3
I		Toplum Sosyolojisi	2	0	2
L		Harita Çizim Tekniği-I	1	2	2
		TOPLAM	17	6	12
II		Atatürk İlkeleri Ve İnkılap Tarihi – II	2	0	2
		Türk Dili – II	2	0	2
Y		Temel Bilgisayar Bilimleri	2	2	3
A		Yabancı Dil – II	2	0	2
R		Topografya – II	2	2	3
I		Taşınmaz Hukuku – I	3	0	3
Y		İşletme Matematiği II	3	0	3
I		İnsan İlişkileri	2	0	2
		Harita Çizim Tekniği-II	1	2	2
L		Yıl Sonu Stajı			
		TOPLAM	19	6	13
III		Taşınmaz Hukuku-II	3	0	3
		Paket Program – I	2	1	2,5
Y		Taşınmaz Mal Değerleme - I	2	2	3
A		Kent ve Kent Bilimi	3	0	3
R		Taşınmaz Finansmanı	3	0	3
I		Taşınmaz Pazarlama	3	0	3
Y		İş Etiği	2	0	2
I		İstatistik ve İhtimaller Teorisi	2	1	2,5
L		TOPLAM	20	4	22
	DERSİN KODU	DERSİN ADI	TEORİK	PRATİK	KREDİ
IV		İmar Bilgisi	3	0	3
		Paket Program – II	2	1	2,5
Y		Taşınmaz Mal Değerleme – II	2	2	3
A		Taşınmaz Yönetimi ve Ekonomisi	3	0	3
R		Seminer	2	2	3
I		Kent Bilgi Sistemleri	2	1	2,5
Y		Genel Muhasebe	2	0	2
I		Yıl Sonu Stajı			
L		TOPLAM	16	6	19
		GENEL TOPLAM	72	21	66

KAYNAKLAR

- ERTAŞ, M., Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2000
- FLURY, U., Zur Boden - und Liegenschaftsbewertung in der Schweiz, Institut für Kulturtechnik, Zurich, 1985
- SCHMALGEMEIER, H., Bodenpreisanalyse für den Innenstadtbereich Grostadt, VR 39/8 Osnabrück, p.p. 422-436, 1977
- SEELE, W., Boden-und Liegenschaftsbewertung in Lehre und Praxis, Bonn, p.p. 7-20, 1987
- SEELE, W., Çeviri, Ö.BİLDİRİCİ, Yapılmış Arsaların Değeri, ders notları Bonn, 1989
- WEBER, G., Jüngere bodenrelevante Rechtsentwicklung in der EG Alarmzeichen auch für den österreichischen Bodenmarkt, in Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa, p.p. 255-267 Wien, Eds. Lendi, M., Pikalo, A., Peterlang, Frankfurt am Main, 1995
- T.D.K., Türkçe Sözlük, 1997
- www.istanbul.edu.tr/yuksekokullar/sosyalbilimler/iuwebson/emlak2.htm, 2003