

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışma “**değerleme**” bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaata ilişkin rakam “**değer**” denir.

**Fiyat :** Bir mal veya hizmet için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir.

**Maliyet :** Mal veya hizmeti meydana getirmek veya üretmek için gerekli tutardır.

#### **Değerleme yapılırken:**

- ❖ Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması,
  - ❖ Nitelik / kullanım / fayda / gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması,
  - ❖ Deneyim ve bilgi birikimleri ile bunların birleştirilmesi,
  - ❖ Minimum hata payı ile raporlanması,
  - ❖ “Belli bir tarihe dayanması” gereklidir.
1. Bugünkü değer için çalışılabilir veya
  2. Gayrimenkul mülkiyetinin/projesinin ileride gerçekleşecek yararlarının bugünkü değeri hesaplanabilir.
  3. Geçmişe yönelik olabilir.

#### **DEĞERLEME YAPILAN VARLIKLAR**

- ❖ ***Gayrimenkuller***
  - ❖ Konut amaçlı kullanılan mülk
  - ❖ Arsa, arazi, tarla, bağ-bahçe
  - ❖ İşyeri, işmerkezi
  - ❖ Alış-veriş merkezleri (AVM)
  - ❖ Oteller, turizm tesisleri
  - ❖ Fabrikalar
  - ❖ Marinalar, limanlar
- ❖ ***Gayrimenkule dayalı haklar ve faydalar***
  - ❖ Kira değeri
  - ❖ Üst hakkı bedeli
- ❖ ***Makina Parkları, Üretim hatları...***

*Ayrıca:*

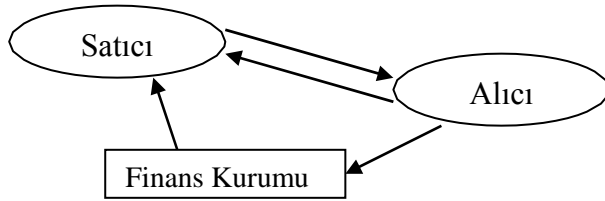
- ❖ Antika (resim vb)
- ❖ Taksi Plakası,
- ❖ Takı,
- ❖ Mücevher,
- ❖ Kıymetli Taşlar,
- ❖ Taşınabilir mülkler,
- ❖ Yatlar,
- ❖ Patent hakları

gibi **maddi olmayan hak ve faydalar için de Değerleme** yapılabilir.

## NEDEN DEĞERLEME YAPILIR

- Mülkiyet değişimlerinde alış-satış fiyatını belirlemek için,
- Kiralamalarda değer tespiti ihtiyacında,
- Kredi işlemlerinde gayrimenkullerin teminat olarak alınacağı durumlarda,
- Şirket aktiflerindeki gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde (UMS)
  - Halka arzlarda
  - Şirket birleşmeleri, devir almalarda
  - UMS'ye göre bilanço tutan işletmelerde
- Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımı istendiğinde,
- Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde,
- Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibari ile yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerinin tespiti çalışmalarında (finansal fizibilite etüdlerinde)
- Sigorta işlemlerinde,
- Kamulaştırmada adil ödeme için değer tespitinde,

## PİYASA



## PİYASA KAVRAMI

**Para Piyasası:** Kısa dönemli parasal enstrüman ticareti yapan alıcı ve satıcıların karşılıklı etkileşimi.

### Araçları:

- Hazine Bonoları
- Repo / Ters repo sözleşmeleri
- Mevduat Sertifikaları
- Senetler
- Poliçeler

**Sermaye Piyasası:** Uzun ve orta vadeli parasal enstrüman ticareti yapan alıcı ve satıcıların karşılıklı etkileşimi.

### Araçları:

- Özel Sektör Tahvilleri
- Devlet tahvilleri
- Hisse Senetleri
- İpotek Kredisi (Mortgage)

### Sermaye Piyasası Cesitleri

- Birincil Piyasa- ilk arz
- İkincil Piyasa- ikincil arz

### GAYRİMENKUL PİYASASI AKTÖRLERİ

- Alıcılar
- Satıcılar
- Değerlemeciler
- Emlak Komisyoncuları
- Kiraya Verenler
- Bankalar ve Finans Kuruluşları
- Devlet Organları (TKGM, TOKİ, Maliye Bakanlığı, Belediyeler...)
- Gayrimenkul Danışmanları
- Mülk Yöneticileri

### PİYASA ANALİZİ

**Belli bir ekonomik mal ve hizmet için piyasanın tanımlanması** ve incelenmesi işlemi.

**Gayrimenkulde bu mülk türü için gayrimenkul piyasa şartlarının** incelenmesi.

**Piyasa analizi belirlenen bir piyasadaki gayrimenkul için talep ve rekabete dayalı arz** arasındaki ilişkiyi araştırır.

**Mülkiyet Nedir?** Sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsayan hukuki bir kavramdır.

**Taşınmaz Mülkiyeti Nedir?** Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti fiziksel olmayan bir kavramdır. Toprak, arazi ve üzerindeki bina, bitki ve müştemilatı (istinat duvarı, kuyu gibi) da kapsamaktadır.

**Kişisel Mülkiyeti Nedir?** Taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar.

**Arazi nedir?** Yeryüzü üzerinde coğrafi koordinatları ve sınırları belirli olan ve teorik olarak yerin yüzeyi, derinlik ve yüksekliği kapsayan üç boyutlu bir varlıktır.

**Ticari Gayrimenkul Nedir?** Ofis binaları, alışveriş merkezleri, mağazalar ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkuller, ticari gayrimenkul olarak değerlendirilir.

**Endüstriyel Gayrimenkul Nedir?** Endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkülü kapsamaktadır.

**Tarımsal Gayrimenkul Nedir?** Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesi arazinin verimliliği, arazinin konumu, arazinin kullanım biçimi ve neveleri, su hakları, bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerine sağlanan destekler gibi özel bilgileri de gerektirir.

**Özel Amaçlı Gayrimenkul Nedir?** Okullar, golf alanları, ibadet alanları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadır.

**Gayrimenkul Değerleme Nedir?** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi olarak tanımlanabilir.

## DEĞER TÜRLERİ

### PAZAR DEĞERİ NEDİR?

*(UDES 1'in Pazar Değeri Kavramını Tanımladığını Unutmayız....)*

#### **Bir mülkün;**

- birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında
- herhangi bir zorlama olmaksızın
- tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında,
- bilgili,
- Basiretli
- iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri
- bir anlaşma çerçevesinde
- değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken
- tahmini tutardır....

#### **Bir değerlendirme işleminde piyasa değerinin saptanmasında hangi hususların geçerliliği varsayılmaktadır?**

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler, taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya nakit benzeri unsurlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### PAZAR DIŞI DEĞER KAVRAMLARI NELERDİR?

*(UDES 2'nin Pazar Dışı Değer Kavramlarını Tanımladığını Unutmayız....)*

- **Rayıç Değer:** Bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir.
- **Emsal Değer:** Gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen ya da doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değeridir. **Uyarı:** Taşınmazların Heterojen olmaları nedeni ile rayiç bedel yerine emsal bedel kullanılır.
- **Gelir değeri veya hasıla değeri:** Taşınmaz veya taşınmaz projesinin ekonomik ömrü boyunca getirebileceği gelirlerin bugünkü değerini ifade eder. Gelir değerinin analizinde sıklıkla kapitalizasyon kavramı kullanılmakta olup, bu kavram geliri değere dönüştürmek olarak ifade edilebilir.
- **Yatırım değeri:** Taşınmazın gelecek yıllarda getireceği gelirler ile giderler arasındaki fark olan nakit akışının değerlendirme zamanına indirgenmesi yoluyla bulunan değerdir.
- **Kullanım değeri:** ekonomik olarak değeri olan bir varlığın verimliliğini esas alan bir kavram olup, taşınmazın gelecekte ömrü boyunca getireceği nakit akışları ve varsa ömrün sonundaki artık değerini bugünkü değerini ifade eder. Diğer bir ifade ile kullanım değeri, bir taşınmazın, belirli bir kullanıcı için, belirli kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır.
- **Sigorta değeri:** Taşınmazın hasara uğraması veya kullanılamayacak duruma gelmesi halinde yerine koyma maliyeti olarak ele alınmaktadır. Sigorta değeri; taşınmazın sigorta poliçesinin satın alındığı gündeki net değeri olup, bu değere taşınmazın arsa payı veya arazisi dahil edilmemektedir.
- **Teminat (kredi) değeri:** Gayrimenkulün uzun süre kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar şartlarını; gayrimenkulün mevcut ve uygun alternatif kullanımları dikkate alınarak gelecekteki pazarlanabilirliğinin sağduyulu bir şekilde değerlemek suretiyle belirlenen değeri ifade eder.
- **Kurtarılabılır değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat, bakım veya yeni inşaat yaparak kullanmaya devam ettirilmesinden ziyade, yapıların içerdikleri malzeme için elden çıkarılması aşamasındaki olası değeri ifade eder.
- **Kayıtlı değer (Defter değeri):** Gayrimenkulün muhasebe kayıtlarında gösterilen değeridir.
- **Özel Değer:** Pazar değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir.
- **Faal İşletme Değeri:** Kurulu ve faal olan ve süresiz olarak devam edeceği varsayılan kuruluşun bütün somut ve soyut varlıklarının bir arada satılımlı değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.
- **Maliyet Değeri:** İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamıdır. Maliyet değeri; yeniden üretilebilen malların değerlendirilmesinde sık kullanılır.

Taşınmazın Değerleme Günündeki Yapım Giderleri

-

(Yıpranma payı, Eskime ve Diğer Giderler)

=

***MALİYET DEĞERİ***

### İZ BEDELİ NEDİR?

İşletmelerde ekonomik ömrünü tamamladığı halde fiilen kullanılan iktisadi kıymetler ile gerçek değeri tespit edilemeyen veya edilmesi uygun görülmeyen ancak, muhasebe kayıtlarında izlenmesi gereken iktisadi kıymetlerin işletme hesaplarında yer verilen en düşük tutara verilen addır.

**Bir değerlendirme uzmanının değerlendirme yöntemi seçimi yaparken nelere dikkat etmesi gerekir?**

- Malın cinsi
- Değerlemenin amacı
- Yasal düzenlemeler
- Pazar koşulları

## EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir taşınmazın fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımın tespitidir.

**En verimli ve en iyi kullanımı belirleyen ve sıklıkla da aynı sırayla dikkate alınan temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:**

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı veya kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

*İlk 4 test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?*

**Örnek:** Toplam alanı 12.300 m<sup>2</sup> olan parselin üzerinde 780 yatak kapasiteli eski otel binası bulunmakta ve mevcut yapının koruma statüsünün olmadığı saptanmıştır. Parselin plandaki işlevi ticaret-turizm alanı olup, yapı yüksekliği serbest, inşaat emsali 3.00, müstemilat, peyzaj ve rekreasyon tesisleri ile kot altında kalan kısmın inşaat emsaline dahil edilmeyeceği plan notlarında vurgulanmıştır. Parselin üzerine yeni inşaat yapılması halinde toplam kapalı alan kot üzeri 36.900 m<sup>2</sup> ve kot altı 18.500 m<sup>2</sup> olabilmektedir. Benzer otel projelerinin kesinleşen birim maliyet bedeli, peyzaj, çevre koruma yapıları, altyapı ve rekreasyon tesisleri dahil 1.450 TL/m<sup>2</sup> ve tadilat maliyeti ise 32.300.000 TL olarak tahmin edilmektedir. Taşınmazın etkin ve verimli kullanımı ilkesine göre yatırımcının tercihinin ne olması gerekir?

*İlk 3 sorudan geçtiyse son soruya cevap bulunmalıdır.*

<b>Tadilat maliyeti</b>	= 32,3 milyon TL
<b>Yeniden Yapım Maliyeti</b>	= 36.900+18.500 = 55.400*1.450
	= 80.330.000TL olur.

Eğer yeni proje yapılması halinde otelin sınıfı (yıldız sayısı) ve kalitesi ile yatak adedi ve sunduğu hizmetlerde artış olacak ve birim hizmet fiyatları da yükselecek ise, yeniden yapımın avantajlı olacağına karar verilir.

**Örnek:** İncelenen otel projesinin tadilat öncesi yıllık net faaliyet geliri 870.000 TL olup, tadilat sonrası bu gelirin % 20 dolayında artması beklenmektedir. Yeniden proje yapılması halinde yatak sayısı iki katına çıkacak, doluluk oranının aynı kalması ve hizmet standardının yükseltilmesi halinde yıllık ortalama net faaliyet geliri 3.875.000 TL ve otel yatırımlarında geçerli kapitalizasyon oranı ise % 10 olarak tahmin edilmektedir. Buna göre otel yatırımına yönelik rasyonel karar ne olmalıdır?

Halihazır taşınmaz değeri	= 870.000/0,10 = 8.700.000 TL
Tadilat sonrası taşınmazın değeri	= (870.000*1,20)/0,10 = 10.440.000 TL
Yeni projenin yapılması halinde taşınmazın değeri	= 3.875.000/0,10 = 38.750.000 TL

Taşınmazın üzerinde yeni proje yapılması ile taşınmazın gelir değerinde 4,45 kat artış sağlanmakta iken, tadilat projesinin maliyeti ile yeniden yapım maliyeti arasında 2,49 kat farklılık bulunmaktadır. Tadilata oranla daha yüksek maliyetli olan yeniden yapım projesi, taşınmazın toplam değerinde daha yüksek artış sağladığına göre yeniden yapım avantajlı gibi görülmektedir.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

**Örnek:** İmar planında işlevi prestij hizmet alanı olarak ayrılmış olan ve toplam alanı 234.500 m<sup>2</sup> olan parselin üzerinde girişimcilerin istekleri ve piyasa gerekleri çerçevesinde apartman tipi konut işyeri (ofis), otel-motel ve diğer (rezidans ve perakende) gibi kullanımların yapılabilmesinin mümkündür. Ticari amaçlı kullanılacak taşınmazın alternatif kullanım biçimlerine göre yatırım tutarları, masrafları ve işletme gelirleri aşağıda verilmiştir. Taşınmazın olası kullanım biçimlerine tahsis edilmesini kısıtlayan her hangi bir yasal ve fiziksel engel bulunmamakta ve ekonomik ömürleri de eşit olacaktır. Taşınmaz yatırımları için geçerli kapitalizasyon oranı % 10 olduğuna göre incelenen taşınmazın en etkin ve verimli kullanım biçimi aşağıdakilerden hangisi olabilir? (Her dört alternatifte yatırım süresi 1 yıl ve işletme dönemi 2-20 yıl olarak alınacaktır. )

Göstergeler	Kullanım Biçimleri			
	Konut	İşyeri (Ofis)	Otel - Motel	Diğer Ticari Kullanımlar
Yatırım Tutarı (TL) (1. Yıl)	1.020.000	1.550.000	1.850.000	1.150.000
İşletme Masrafları (TL) (2.- 20. Yıl)	340.000	600.000	940.000	690.000
İşletme Giderleri (TL) (2. - 20. Yıl)	850.000	2.010.000	4.200.000	1.230.000

Konut yatırımının işletme geliri ile gideri arasındaki fark 510.000 (850.000-340.000) ile yatırım bedelinin (1.020.000) bugünkü değeri aşağıdaki gibi bulunur:

$$\text{Konut Yatırımının BD} = \text{DT.} \left( \frac{(1+f)^n - 1}{(1+f)^n * f} \right) + \text{DT.} \left( \frac{1}{(1+f)^n} \right)$$

$$\text{Konut Yatırımının BD} = [ 510.000. \left( \frac{(1+0,10)^{19} - 1}{(1+0,10)^{19} * 0,10} \right) ] . (1/1,10^1) - (1.020.000. \left( \frac{1}{(1+0,10)^1} \right))$$

$$\text{Konut Yatırımının BD} = 3.878.281,13 - 927.272,73 = 2.951.008,40 \text{ TL}$$

$$\text{Ofis Yatırımının BD} = 9.172.306,66 \text{ TL}$$

$$\text{Otel - Motel Yatırımının BD} = 22.940.581,36 \text{ TL}$$

$$\text{Diğer Taşınmaz Yatırımının BD} = 3.818.762,54 \text{ TL}$$

Analiz sonuçlarına göre taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek projelerden en yüksek bugünkü değeri otel-motel yatırımı teşkil etmekte ve bunu ofis yatırımı izlemektedir. Sonuç olarak en yüksek avantajı taşınmazın üzerinde inşa edilecek otel-motel yatırımı sağlamakta ve taşınmazın etkin ve verimli kullanım biçimi taşınmazın turizm sektörüne yönelik yatırım projesine ayrılması olarak ifade edilmelidir.

### DEĞER TÜRLERİ

**Güçlü Piyasa:** Yüksek talep ve artan fiyat düzeylerini veya büyük işlem hacmini yansıtan piyasa

**Zayıf Piyasa:** Düşük talep ve azalan fiyat düzeyleriyle nitelendirilen piyasa.

**Satıcı Piyasası (Faal Piyasa):** Satıcıların mevcut mülklerinin hemen önceki döneme göre elde edebildikleri fiyattan daha iyi bir fiyata satabildikleri piyasa

**Alıcı Piyasası (Durgun Piyasa):** Alıcıların avantajlı oldukları, fiyatların nispeten düşük olduğu piyasa

## İMAR PARSELİ (ARSA) VE ARAZİ KAVRAMLARI VE AYRIMLARI

Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş (yani imar planı yapılmış ve ardından parselasyon planı yapılarak tapu müdürlüğünde re'sen tescil edilmiş taşınmazlar) arazi arsa sayılır.

Arazi nakledilemez (taşınmaz) ve üretimde bulunurken, arazi ve toprağın bulunduğu yere gitme zorunluluğu vardır.

Arazi ve toprak çoğaltılamaz ve azaltılamaz. Miktar bakımından sınırlı olduğundan kıt bir kaynaktır.

Arazi ve toprağın diğer önemli bir özelliği de, onun tahrip edilemez veya ebedi oluşudur.

***Değerleme günü itibariyle bir yerin arsa olarak kabul edilebilmesi için söz konusu taşınmazın hangi özellikleri taşıması gerekir?***

- Belediye imar planı içinde olması (**Ana Kuraldır**)
- Olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması
- Belediye hizmetlerinden yararlanması
- Etrafının meskun olması gerekir.

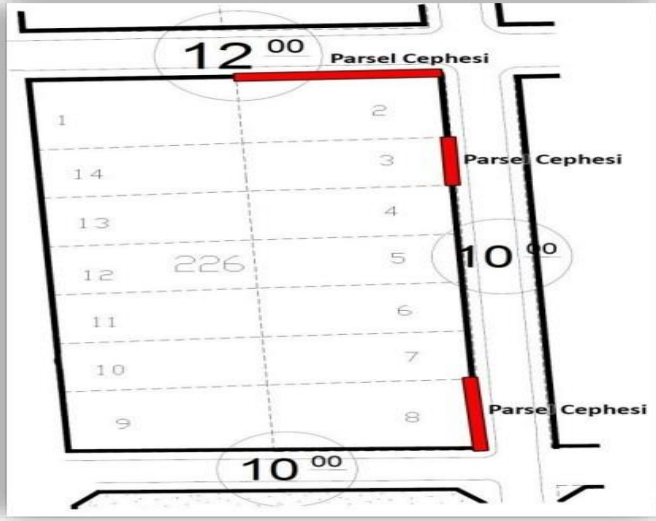
***Köy sınırları içindeki arazi taşınmazları nasıl değerlendirilir?***

- Köy sınırları içindeki araziler fiilen ekilip biçilmese bile arazi niteliğindedir. Bu koşullarda çalılık, makilik, boş araziler ile üzerinde her türlü yapı bulunan taşınmazlar tarım arazisi olarak kabul edilerek gelir değeri takdir edilecektir.
- Köyde yerleşim alanı içinde olan ve üzerinde yapı olmayan boş araziler de kuşkusuz arazi niteliğinde olacaktır. Örneğin, köydeki harman yerleri, pazar, piknik ve panayır yerleri gibi.
- Köyde yerleşim merkezinde olan ve üzerinde yapı inşa edilmiş yerler arsa sayılamayacaktır.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

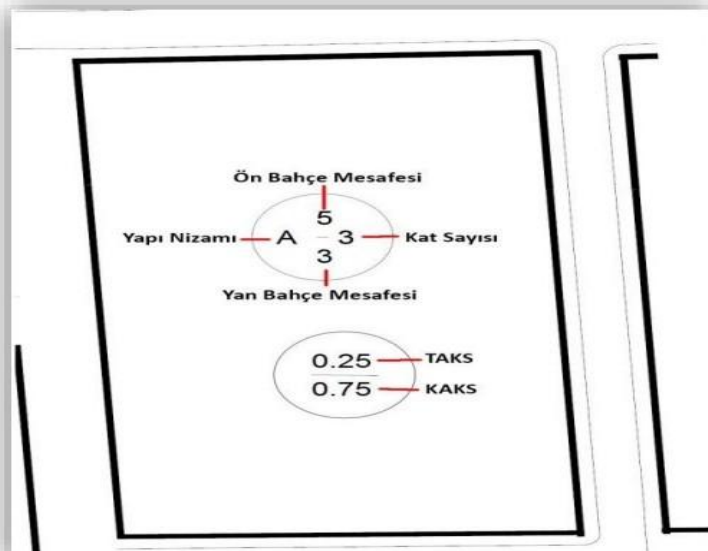
**Parsel cephesi:** Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir.



**Parsel derinliği:** Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

**Bina ön cephe uzunluğu:** Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

**Planlarda yapılaşma koşulları adanın üzerine çizilen daireler içinde gösterilir.**



Yapı nizamı, ön ve yan çekme mesafeleri ile kat adedi tek bir daire içinde gösterilir.

Dairenin içinde sol tarafa yapı nizamı, sağ tarafa kat adedi, üst tarafa ön bahçe mesafesi, alt tarafa yan bahçe mesafesi yazılır.

Ada üzerine çizilen ikinci bir dairede ise Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) ve Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) gösterilir. Bunlardan TAKS daire içinde üst kısma, KAKS daire içinde alt kısma yazılır.

İmarlı alanlarda, yapıların parsel içindeki konumlarının birbirine göre düzenlenme şekli yapı nizamı olarak tanımlanır. Başlıca yapı nizamı türleri aşağıdaki gibi olabilir:

KİTAP’da konu anlatımı TOPLAM 170 SAYFADIR.

HAP NOT BÖLÜMÜ 25 sayfadır.

KİTAP’ta TOPLAM 15 ADET DENEME SINAVI BULUNMAKTADIR.

KİTAP TOPLAM 332 sayfadır.

**İÇİNDEKİLER**

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI-----</b>	<b>1 – 170</b>
-----	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI HAP</b>	<b>171 – 196</b>
<b>NOTLAR -----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ</b>	<b>197 – 238</b>
<b>ÖRNEKLER-- -----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>239 – 244</b>
<b>DENEME SINAVI 1-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>245 – 250</b>
<b>DENEME SINAVI 2-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>251 – 258</b>
<b>DENEME SINAVI 3-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>259 – 264</b>
<b>DENEME SINAVI 4-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>265 – 270</b>
<b>DENEME SINAVI 5-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>271– 276</b>
<b>DENEME SINAVI 6-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>277 – 282</b>
<b>DENEME SINAVI 7-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>283 – 288</b>
<b>DENEME SINAVI 8-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>289 – 294</b>
<b>DENEME SINAVI 9-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>295 – 300</b>
<b>DENEME SINAVI 10-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>301 – 306</b>
<b>DENEME SINAVI 11-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>307 – 312</b>
<b>DENEME SINAVI 12-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>313 – 318</b>
<b>DENEME SINAVI 13-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>319 – 324</b>
<b>DENEME SINAVI 14-----</b>	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI</b>	<b>325 – 332</b>
<b>DENEME SINAVI 15-----</b>	