

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İÇİN MEVZUAT
ALTYAPISININ MODELLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ezgi CANDAŞ

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

AĞUSTOS 2012

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İÇİN MEVZUAT
ALTYAPISININ MODELLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Ezgi CANDAŞ
(501091634)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

AĞUSTOS 2012

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 501091634 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Ezgi CANDAS**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Yrd. Doç. Dr. Birol ALAS**
Okan Üniversitesi

Prof. Dr. Mustafa YANALAK
İstanbul Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **4 Mayıs 2012**
Savunma Tarihi : **16 Ağustos 2012**

Nurcan ve Cemil'e,

ÖNSÖZ

Hayatımın her anında olduğu gibi yüksek lisans eğitimimim boyunca da beni destekleyen, cesaretlendiren, yardımlarını, imkanlarını, tecrübelerini, zamanlarını ve en önemlisi koşulsuz sevgilerini benden esirgemeyen, değerli meslektaşlarım, sevgili annem Nurcan ve sevgili babam Cemil'e en büyük teşekkürleri borç bilirim.

Yüksek lisans eğitimim boyunca bana bilgileri, tecrübeleri, vizyonu ile her adımda yol gösteren, destekleyen, daha da önemlisi hayatımın en anlamlı ve en önemli başlangıcında hep arkamda duran ve beni desteğiyle cesaretlendiren kıymetli hocam ve değerli bilimsanı Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na çok teşekkür ederim.

Bu çalışmada ve hayatımın her döneminde yorulduğum anlarda elimden tutan, beni destekleyen Ahmet SEZGİN'e tüm güzellikler için teşekkür ederim.

Tez çalışmam süresince bana bilimsel ve manevi destek veren Sayın Prof. Dr. Hüseyin ERKAN'a, çalışmalarım sırasında beni hep yüreklendiren değerli hocam Doç. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU'na, okuldaki ilk günlerimi büyük destekleriyle kolaylaştıran, her soruma bıkmadan cevap veren, tez çalışmam sırasında beni motive eden çalışma arkadaşlarım Ar. Gör. Elif DEMİR ve Ar. Gör. Serpil ATEŞ'e, her türlü teknik desteği bana sıkılmadan sağlayan Bora ERDENER'e gönülden teşekkürlerimi sunarım.

Ağustos 2012

Ezgi CANDAŞ
(Harita Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xv
ÖZET.....	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem Tanımı.....	3
1.2 Çalışmanın Amacı	4
1.3 Metodoloji	4
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	5
2.1 Temel Tanım ve Kavramlar	5
2.2 Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci	6
2.3 Taşınmaz Değerlemesinde Etkin Faktörler	7
2.4 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	10
2.4.1 Karşılaştırma yöntemi	10
2.4.2 Gelir yöntemi	11
2.4.3 Maliyet yöntemi	12
2.4.4 İstatistiksel yöntemler	13
3. TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ.....	17
3.1 Mevcut Uygulamalar.....	17
3.2 Mevzuat Analizi	20
3.3 Kurumsal Analiz	23
4. DÜNYADA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	27
4.1 Örnek Ülkeler.....	27
4.1.1 Almanya’da taşınmaz değerlemesi	27
4.1.1.1 Almanya imar yasası (BauGB)	28
Taşınmaz değerlendirme kurulu (BauGb, madde 192)	28
Taşınmaz değerlendirme kurulunun görevleri (BauGB, madde 193).....	28
Piyasa değeri (BauGB, madde 194).....	29
Satış fiyatları kümesi (BauGB, madde 195)	29
Genel toprak değerleri (BauGB, madde 196)	29
Taşınmaz değerlendirme kurulunun yetkileri (BauGB, madde 197).....	30
Değerleme üst kurulu (BauGB, madde 198).....	30
Yetkilendirmeler (BauGB, Madde 199).....	31
4.1.1.2 Taşınmaz değerlendirme tüzüğü (ImmoWertV).....	31
4.1.1.3 Taşınmazların piyasa değerlerinin saptanmasına ilişkin yönerge (WertR)	32
Taşınmaz değerlendirme raporu	32
4.1.2 Hollanda’da taşınmaz değerlendirme	33

4.1.2.1 Taşınmaz değerlemesi raporu.....	35
4.1.3 İspanya’da taşınmaz değerlemesi.....	35
4.2 Uluslararası Organizasyonlar	36
4.2.1 Uluslararası değerleme standartları komitesi-UDSK (IVSC International Valuation Standards Committee)	36
4.2.2 Avrupa değerleme birlikleri grubu (TEGoVA-The European Group of Valuers’ Association).....	38
4.2.3 Royal institution of chartered surveyors (RICS).....	39
5. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE YASAL ALTLIK TASARIMI.....	41
5.1 İlkeler.....	41
5.2 İdari Yapılanma Gereksinimi	42
5.2.1 İdari yapı taslağı	42
5.3 Yasal Altyapı Gereksinimi	44
5.3.1 Yasal altyapı taslağı	44
5.4 Kurumsal Sorumluluk	48
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	49
KAYNAKLAR.....	51
EKLER.....	53
ÖZGEÇMİŞ.....	107

KISALTMALAR

BauGB	: Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch)
EVS	: European Valuation Standards (Avrupa Değerleme Standartları)
ImmoWertV	: Almanya Taşınmaz Değerlemesi Tüzüğü
IVS	: International Valuation Standards
IVSC	: International Valuation Standards Committee
RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	: Taşınmaz Değerlemesi Komitesi
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TEGoVA	: The European Group of Valuers' Association
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	: Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi
TUGDES	: Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
UDSK	: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
WertR	: Taşınmazların Pazar Değerlerinin Saptanmasına İlişkin Yönerge
WertV	: Almanya Değer Saptama Tüzüğü
WetWOZ	: Royal Institution of Chartered Surveyors

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler	9
Çizelge 2.2 : Taşınmazın Cinsine Göre Kullanılacak Değerleme Yöntemleri	15
Çizelge 3.1 : Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı (Özet Tablo).....	21
Çizelge 3.2 : Ülkemizde Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar.....	24
Çizelge 4.1 : Bazı Avrupa Ülkelerinde Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı	27
Çizelge 4.2 : Uluslararası Organizasyonlar	40
Çizelge A.1 : Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler (TUGDES).....	54
Çizelge B.1 : Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı (Ayrıntılı Tablo).....	59

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci	8
Şekil 5.1 : Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı İdari Yapısı.....	43

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İÇİN MEVZUAT ALTYAPISININ MODELLENMESİ

ÖZET

Günümüzde arazilerin yeterli ve etkin olmayan politikalarla yönetilmesi sonucunda kullanılabilir nitelikteki topraklar giderek azalmaktadır. Bu nedenle “Sürdürülebilir Arazi Yönetimi” ilkesi kapsamında toprağın en doğru biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir. Günümüzde en kıymetli kaynak ve en önemli yatırım araçlarından biri olarak kabul edilen arazinin doğru ve faydalı yönetimi ancak doğru arazi bilgisi ile mümkün olur.

Bir taşınmaz mala ilişkin konum, çevre, topoğrafya, kullanım koşulları ve benzeri pek çok faktörün değerlendirilmesiyle, taşınmaz malın değerinin tespit edilmesi işlemine taşınmaz değerlemesi denilmektedir. Taşınmaz değerlemesi iyi bir arazi yönetimi için de önemli bir bileşendir.

Türkiye için önemi her geçen gün artmakta olan Taşınmaz Değerlemesi için sağlıklı, güvenilir ve sağlam bir teknik ve idari altyapı oluşturulması ihtiyacı kaçınılmaz olmaktadır. Bunun için öncelikli olarak taşınmaz değerlemesi ile ilgili standartların belirlenmesi ve bu standartların düzgün bir idari yapı ve sağlam bir mevzuat altyapısı ile desteklenip denetlenmesi gerekmektedir.

Ülkemizde birçok uygulamada doğrudan veya dolaylı olarak kullanılmak üzere taşınmaz değerlemesi yapılmaktadır. Bu uygulamalar başta vergi toplama ve kamulaştırma olmak üzere, devletleştirme, taşınmazların yönetimi, taşınmazlar üzerindeki hakları tesis etme, bazı durumlarda taşınmazların satış bedellerini veya kiralarını belirleme ve benzeri uygulamalar olarak sayılabilir. Taşınmaz değerlemesi uygulamalarındaki çok parçalı çözüm arayışları bu konuda sorunlara sebep olmaktadır. Bu sorunların çözümü ve taşınmaz piyasasının istikrarlı bir halde işleyebilmesi için taşınmaz değerlemesinde etkin bir idari ve yasal altyapı umumi gerektir.

Bu tez çalışması kapsamında öncelikle taşınmaz değerlemesiyle ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuş, taşınmaz değerlemesi yöntemleri anlatılmış, taşınmaz değerlemesindeki iş süreci şematize edilerek adım adım incelenmiş, ülkemizdeki taşınmaz değerlemesine dair mevcut mevzuat analizi yapılmıştır. Ayrıca taşınmaz değerlemesi yapan kurum sayısındaki fazlalığı ortaya koymak üzere kurumsal analiz yapılmıştır. Ülkemizde taşınmaz değerlemesine model oluşturabilmesi açısından, yasal ve mülkiyet sistemi açısından benzerlikler gösteren Avrupa’daki başarılı örneklerden arasından Almanya, Hollanda ve İspanya seçilerek incelenmiştir. Ayrıca tasarlanacak Taşınmaz Değerlemesi mevzuat modeline altlık oluşturması amacıyla, tüm dünyada değerlendirme standartları kabul gören ilgili uluslararası standartlar ve organizasyonların örgütlenme yapıları ve standartları da irdelenmiştir.

Yapılan bu çalışmada ulusal düzeyde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerini yürütecek ve denetleyecek bir Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı, görev ve

sorumlulukları ile belirlenmiştir. Bu Daire Başkanlığı ile ilgili öneri hazırlanırken uluslararası örnekler incelenerek ülkemizin taşınmaz değerlemesindeki idari yapılanma ihtiyacını karşılayacak ve idari yapılanma koşullarına da uygun olacak şekilde bir model ortaya çıkarılmıştır. Taşınmaz değerlemesi uygulamaları ile ilgili tüm yöntem, standart ve kurallara dair hükümleri içeren bir kanun tasarısı düzenlenmiştir.

DESIGN OF A REAL ESTATE VALUATION LEGISLATION INFRASTRUCTURE MODEL

SUMMARY

Nowadays soil is managed in an insufficient and not effective way so that utilizable lands are decreasing. It is important to use the land, which is a valuable source and an important investment, within the context of “Sustainable Land Management”.

To assess the value of a real estate by evaluating several factors, related to a real estate, e.g. location, environment, topography, utilization conditions etc. is called real estate valuation, which is a key factor for land management. Real estate valuation aims appraising the approximate price of real estate in case of a sale. With the appraisal of a property, it is targeted to assess the market value of it, which is necessary for selling, buying, investing, lending and taxation. The purposes of valuation changes; valuations can be done for investment decisions (buying, selling, building) or in some cases valuation is needed for lending purposes (taxation and insurance policies).

Real estate valuation is being used in a wide range of applications including taxation, expropriation, mortgage, nationalization, land readjustment and land consolidation. So it is significant that governments should build real estate valuation systems, including legal and organizational bases, to provide real estate values for different applications.

There are three major valuation approaches such as sales comparison approach, income approach and cost approach. Similar to the many other countries, three major methods (cost, income and sales comparison methods) are also used in Turkey. It is important to use the appropriate approaches for every property and the valuer should give the reasons for choosing a method in order to provide reliableness and transparency to customer.

In the sales comparison approach calculations made with transaction prices of comparable and recently sold properties to estimate the market value of the property. The appraiser must have sufficient number of comparable properties for this method. First, the appraiser adjusts transactions prices of the comparable properties for differences in characteristics with respect to the subject property. After deriving a set of adjusted transaction prices, the appraiser has to reconcile the final adjusted transaction price. This approach is generally suitable for urban lands and buildings.

Another approach is the income approach, which is mostly used for rural lands, rented properties and production facilities. The net income generated by the property is used to calculate its value in case of a sale. Income approach relates value to two things: first the "rent" or “incomes” that a property can be expected to earn and the "resale" value when a property is sold.

The last valuation method is the cost approach. This method is commonly used for the valuation of the buildings. Its economic rationale is that no rational investor will

pay more for an existing property than it would cost to buy the land and to build a new building on it. The appraiser estimates the land value by using the sales comparison approach and then the cost of building. When improvements are new, this approach has more validity.

Using one of these methods is sometimes enough but using 3 methods together provides triangulation of multiple perspectives and will give the appraiser a better picture of the value of the property.

In Turkey, real estate valuation is used in quite a few applications, directly or indirectly. These applications are nationalization, management of real estate, constitution of rights on real estate, occasionally determining the sales and rental value; and particularly collection of taxes and expropriation. Solution seeking in real estate valuation applications being multipartite causes certain problems. An effective administrative and legal infrastructure in real estate valuation for solutions to these problems and functioning of real estate market in a stable way is a common requirement.

One of the important problems is that real estate valuations are carried out by more than 20 institutions and in courts in Turkey. However, these institutions do not have a leading institution. As a result, there exist several values of a property, which are assessed by different institutions.

Another problem is real estate complicated legislations and regulations in Turkey. There are too many laws and legal frames about valuation but none of them deals the problem fully. The importance of real estate valuation is increasing everyday. So it is inevitable to design a healthy, safe and steady technical and legal infrastructure. Appraisers get the license from the Capital Markets Board of Turkey. The license system doesn't meet the needs for real estate valuations. An appropriate Law on Real Estate Valuation and a leading institution of real estate valuation have to be operated and sustained.

All of the researches show that Turkey doesn't have a sufficient and effective real estate valuation system. Some arrangements are being made but they couldn't be enough to solve the problem. There has to be holistic solution, which covers not only legislative and administrative bases, but also technical bases such as parameters and standards.

This thesis involves basic concepts about real estate valuation and the analysis of current legislation of real estate valuation in Turkey. As a template to real estate valuation legislation model for Turkey, some successful examples from Europe that are similar in terms of legal and ownership systems are studied. In addition, international organizations' structures and standards are examined in order to form basis for design of the real estate valuation legislation model. These countries, which are being examined, are Germany, Spain and Netherlands. These countries have their own legislation and administrative models. Especially Germany is a good case for Turkey because German and Turkish ownership legislations are similar to each other. In addition, German valuation system is an experienced and well-practiced system. The recognized international organizations are International Valuation Standards Committee, The Group of European Valuers' Association and the Royal Institution of Chartered Surveyors. These organizations have international standards, such as International Valuation Standards and European Valuation Standards. It is necessary that the legislative model, which is designed for Turkey, has to be integrated to these international standards.

This work defines a Real Estate Valuation Committee to conduct and control national real estate valuation activities and its duties and liabilities. While defining the committee, international committees and institutions' organizational models are examined but also the construction of committee is prepared convenient to Turkey's governmental system. A draft of a law consisting of precepts defining all the methods, standards and regulations about real estate valuation, is designed.

1. GİRİŞ

Günümüzde arazilerin yeterli ve etkin olmayan politikalarla yönetilmesi sonucunda kullanılabilir nitelikteki topraklar giderek azalmaktadır. Bu nedenle “Sürdürülebilir Arazi Yönetimi” ilkesi kapsamında toprağın en doğru biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir. Günümüzde en kıymetli kaynak ve en önemli yatırım araçlarından biri olarak kabul edilen arazinin doğru ve faydalı yönetimi ancak doğru arazi bilgisi ile mümkün olur.

İyi bir arazi yönetimi için gerek duyulan bir bilgi bileşeni de taşınmaz değerlemesidir. Nitekim Birleşmiş Milletler “Land Administration Guidelines”da arazi idaresini, Arazi Yönetimi politikaları ve uygulanması için, taşınmaz sahipliğinin, değerinin ve kullanımı bilgilerinin, belirlenmesi, kayıt altına alınması ve kullanıcılara sunulması olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlamadan taşınmaz değerinin arazi idaresi için gerekli olan bilgi alt yapısının önemli bir alanını oluşturduğu söylenebilir. Dale ve McLaughlin (1988), her ülkenin arazinin 3 temel bileşeni olan, “sahiplik”, “değer” ve “kullanımını” yönetmek zorunda olduğunu ve bu bilgilere erişim imkânının sosyal ve politik kararların alınmasına katkı sağlayacağını belirtmektedir. Bu üç değer bir araya getirilmedikçe sağlam bir Arazi İdaresi tesis edilemez (Yomralıoğlu, 2009).

Türkiye için önemi her geçen gün artmakta olan Taşınmaz Değerlemesi için sağlıklı, güvenilir ve sağlam bir teknik ve idari altyapı oluşturulması ihtiyacı kaçınılmaz olmaktadır. Bunun için öncelikli olarak taşınmaz değerlemesi ile ilgili standartların belirlenmesi ve bu standartların düzgün bir idari yapı ve sağlam bir mevzuat altyapısı ile desteklenip denetlenmesi gerekmektedir.

Ülkemizde birçok uygulamada, gerek özel sektör gerekse kamu kurumları tarafından, dolaylı veya dolaysız olarak taşınmaz değerlemesi yapılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme uygulamalarının başında belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından olan emlak vergisi toplama ve kamulaştırma işleri gelmektedir. Maltepe Belediyesi 2011 yılı Faaliyet Raporuna göre belediyenin yıllık gelirinin %23’ünü, Ümraniye

Belediyesi'nin 2011 yılı Faaliyet Raporuna göre de belediyenin yıllık gelirinin %17,6'sını toplanan emlak vergileri oluşturmaktadır. Bu uygulamaların yanı sıra arsa/arazi düzenlemeleri, kentsel dönüşüm, devletleştirme, taşınmazların yönetimi, konut finansmanı, taşınmazlar üzerinde çeşitli hakların tesis edilmesi, hazineye ait taşınmazların satış ve kira bedellerinin belirlenmesi ve benzeri uygulamalar için de taşınmaz değerlendirme işine başvurulmaktadır. Bahsedilen uygulamalar da çeşitli fonksiyonlara sahip komisyon ve kurumlar tarafından ve karmaşık bir mevzuat kapsamında yürütülmektedir.

Tüm bu uygulamalar dikkate alındığında taşınmaz değerlemesinin ülke ekonomisi açısından oldukça önemi bir konu olacağı ortadadır.

Buna karşın yapılan çalışmalar bu konudaki idari yapıdaki eksiklikleri açıkça ortaya koymaktadır. Taşınmaz değerlendirme yapan kurum ve komisyonların çeşitli ve birbirinden kopuk bir yapı sergilediği ve bu konudaki kanun ve yönetmeliklerin genelde birbirini tekrarlar ve karmaşık nitelikte olduğu görülmektedir. Yapılan araştırmada Türkiye'de çeşitli Bakanlıklara bağlı 22 kamu kurumu ile valilik, belediye ve il özel idarelerinde çeşitli amaç ve yöntemlerle taşınmaz değerlemesi yapıldığı ve 23 kanunda taşınmaz değerlendirme yapılması ile ilgili usul ve yöntemlere yer verildiği ortaya konulmuştur. Ayrıca konuyla ilgili yasal, idari ve teknik açıdan tutarsızlıklar olması en önemli rant araçlarından biri olan taşınmaz satış ve kiralama işlemlerinde dengesizliklere, haksız kazançlara, gelir kayıplarına ve sosyo-ekonomik problemlere yol açmaktadır.

Literatürde yapılan çalışmalarda, konunun idari ve yasal yönleriyle derinlemesine ele alınmadığı, yapılan çalışmaların genelde taşınmaz değerlendirme yöntemleri ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Nadir olarak yapılan konu ile ilgili mevzuat analizlerinde de yeterli sayıda mevzuat incelenmemiş, yapılan incelemeler ve eleştiriler sonunda çözüm önerilerine yer verilmemiştir.

Taşınmaz değerlendirme, temel ilkeleri ve değerlendirme yöntemleri birçok yasanın içinde doğrudan ya da dolaylı olarak geçmektedir. Ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında denetleyici ve düzenleyici bir işleve sahip, değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanların sorumluluklarını düzenleyen, seçimi, eğitimi ve yetkilendirilmesini sağlayan bütüncül bir sistem ve kurumsal yapılanma henüz oluşturulamamıştır (Demir, 2006).

Ülkemizde, taşınmazların değerleme kavramı sistemleştirilemediğinden değişik yaklaşımlar sonucunda ortaya büyük farklılık gösteren bedeller çıkmakta ve bunların ekonomik ve sosyal değerler üzerinde de olumsuz etkileri olmaktadır (Yomralıoğlu, 2000).

1.1 Problem Tanımı

Yapılan incelemeler sonucunda ülkemizdeki Taşınmaz değerleme ile ilgili başlıca sorunlar;

- a) Taşınmaz Değerleme ile ilgili etkin bir mevzuat altyapısının olmaması;

Taşınmazlar ile ilgili pek çok kanun ve yönetmelikler olmasına karşın, taşınmazın bir öz niteliği olan “taşınmaz değeri” içinde birçok yasal düzenlemeler mevcuttur. Taşınmaz Değerlemesine yönelik mevzuat karmaşıklığının birçok soruna neden olduğu da bilinmektedir. Örneğin kamulaştırma işleminde taşınmazın değeri belirlenirken, tapuda farklı bir değer, belediyece belirlenen emlak vergi değeri, ipotek değeri gibi birbirinden farklı değerlerin yanında bir de kamulaştırma bilirkişi kurulunca belirlenen yeni bir değer daha ortaya çıkmaktadır (Yomralıoğlu, 2009).

- b) Taşınmaz Değerleme ile ilgili idari yapının tesis edilememesi;

Ülkemizde belediyeler, valilikler ve bunların yanı sıra yirmiye aşkın kamu kurum ve kuruluşu yaptıkları çeşitli uygulamalarda direk ve dolaylı olarak kullanmak üzere taşınmaz değerlemesi yapmaktadır. Taşınmaz değerlemesi işlemlerini tek elden düzenleyecek, kurallarını belirleyecek ve denetleyecek bir kuruma ihtiyaç duyulmaktadır.

- c) Taşınmaz Değerleme ile ilgili kural ve standartların oluşturulmaması;

Ülkemizde taşınmaz değerlemesine ilişkin nesnel ölçütler bulunmamaktadır. Taşınmaz değerlemesi ile ilgili mevzuat incelendiğinde yalnızca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11. maddesinde taşınmazın değerini belirlerken esas alınması gereken faktörlerden bahsedildiği görülmektedir. Bunlar da objektif ve yeterli değildir. Oysaki bir taşınmazın değeri belirlenirken birçok farklı faktör ortaya koyulmalıdır. Ayrıca belirlenecek bu standartların Uluslararası Değerleme Standartlarına da uygun olması gerekmektedir.

olarak sıralanabilir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Taşınmazlar, devlet, yerel yönetimler ve özel sektör tarafından yürütülecek yatırımlar, geniş alanları kapsayacak arsa/arazilerle ilgili projeler, vergi ödemeleri, arsa/arazi düzenlemeleri ve kamulaştırma ve bunlar gibi sosyal ve ekonomik açıdan büyük öneme sahip projelerin ana bileşeni rolündedir. Bu sebeple taşınmaz değerlendirme işinin kuralları, yöntemleri, teknik ve idari yapısı ideal bir şekilde ortaya koyulmalıdır.

Bu çalışmanın temel amacı Türkiye’de taşınmaz değerlemesi için yasal bir altyapı modelinin tasarımını sağlamaktır. Bu amaçla; Türkiye’de taşınmaz değerlendirme ile ilgili mevcut mevzuat yapısı ve idari yapı detaylı bir şekilde incelenecek, mevzuat analizi ve kurumsal analiz ile mevcut durum ortaya koyulacak ve irdelenecektir. Özellikle dünyada konu ile ilgili iyi örnekler incelenecek ve önerilecek olan mevzuat altyapısı modelinde bu örneklerden faydalanılacaktır. Sonuçta belirlenen gereksinimler doğrultusunda Taşınmaz Değerlemesi ile ilgili Türkiye için bir mevzuat önerisi yapılacaktır.

1.3 Metodoloji

Yapılan çalışmada Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ile ilgili mevzuat ve kurumsal analizler yapılmış ve sonuçta idari ve yasal bir model önerisinde bulunulmuştur. Bu bağlamda çalışma süresince yürütülen iş adımları aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Literatür araştırması
- Mevzuat analizi yapılarak mevcut yasal durumun ortaya koyulması
- Kurumsal analiz yapılarak mevcut idari yapının ortaya koyulması
- Dünya’da Taşınmaz Değerleme ile ilgili örneklerin incelenmesi
- Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ile ilgili yapılan çalışmaların değerlendirilmesi
- Türkiye’de Taşınmaz Değerleme için idari ve yasal bir model önerisinin hazırlanması
- Taslak mevzuatın tasarımı ve modellenmesi

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

2.1. Temel Tanım ve Kavramlar

En basit tanımıyla taşınmaz, bir yerden bir yere taşınması olanaksız mallardır (URL-1). Açlar ve Çağdaş (2008) taşınmazı, Türk Medeni Kanunu uyarınca mülkiyet hakkına konu olan arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlar olarak tanımlamışlardır (s.433).

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Kitabında Taşınmaz Mülkü (Gayrimenkul); Arazi ve ağaçlar, madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra binalar ve iyileştirme çalışmaları gibi insanlar tarafından yapılmış olan herşey şeklinde tanımlamaktadır (SPK, 2006).

Mali terminolojideki taşınmaz kavramı ise, genellikle arazi ve arazinin mütemmim cüzü olan binayı kavrar (Nişancı, 2005). VII. FIG Komisyonunun 1. Çalışma Grubu “Kadastro 2014” raporunda arazi; “Su, toprak, kayalar, mineraller ve hidrokarbonlar altında, üzerinde ve üstünde hava ile birlikte yer küre yüzeyinin bir alanı gibi tarif edilir. Arazi, su ile kaplı alanlar ve denizler de dâhil olmak üzere yeryüzünün sabit bir alanı veya noktası ile ilgili bütün şeyleri kapsar” şeklinde tanımlanmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2003).

Değer; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, kullanım değeri, herhangi bir varlığın başka birine verildiğine karşılığında alınabilecek nesne miktarı olarak tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle değer, belli bir malın, fikir veya hizmetin taşıdığı yararlı vasıftır. Değer, malın arzu edilebilirliği ve kıtlık derecesi olmak üzere iki faktöre bağlıdır. Bir mal arzu edildiği takdirde bir değeri vardır (Nişancı, 2005).

Değerleme; para dışındaki iktisadi varlıkların değerinin para olarak belirlenmesi, bir işletmenin bina, arsa, makine-teçhizat, mal stoku vs. şeklindeki toplam aktiflerinin değerinin takdir ve tahmini şeklinde tanımlanmaktadır (Yazıcı, 1997).

Taşınmaz Değerleme; Objektif ve tarafsız bir şekilde, bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmaz değerinin tespit edilmesi için gerekli işlemlerin bütünü olarak tanımlanabilir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmektedir (Güngör, 1997).

17.02.1926 tarih ve 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde "gayrimenkul" kelimesi kullanılmaktayken, 22.11.2001 tarihinde kabul edilen 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu'nda "taşınmaz" kelimesi kullanılmaya başlanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2644 Tapu Kanunu ve birçok önemli mevzuatta da "taşınmaz" kelimesi kullanılmaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi'nin D Bileşeni "Gayrimenkul Değerleme" olarak adlandırılmış ve "gayrimenkul" kavramı kullanılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemekte olduğu sınavın ve sonucunda alınan lisansın başlığı da yine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı"dır.

Bu tezde mevzuat yapısı incelenip, bir mevzuat tasarımı yapılacağından, ülkemizdeki mevzuatlarla da uyum sağlaması açısından "taşınmaz" kavramı kullanılacaktır.

2.2. Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci

Taşınmaz değerlemesinde iş süreci, değerlemeyi yapacak uzmanın, bilirkişinin veya komisyon üyesinin taşınmazın değerini belirlemesi için gerçekleştirilen, problem tanımından değer raporlaştırılmasına kadar uzanan süreçtir.

Taşınmazın değerlemesi süreci problem tanımı ile başlamaktadır. Bu aşamada taşınmaza dair her türlü özellik ve bilgi, müşterinin tanımlanması ile değerlemenin ne amaçla yapılacağı ve değerlendirme tarihi ortaya koyulur. Değerlemede müşterinin değerlendirme raporunda yer alan bilgileri ne amaçla kullanacağını bildirmesi söz konusudur. Değerlemenin kullanım amacı, taşınmazı satın almak veya satmak olabileceği gibi borç vermek, vergi hesaplayabilmek, finansal tablo da göstermek de olabilir (Şahin, 2010). Bu bağlamda yapılacak ön inceleme ve planlama ile her türlü bilgi, belge, kaynak ve iş planlaması ile yapılması gereken araştırma ve analizler belirlenir. Yapılan planlama doğrultusunda tüm veriler toplanır ve sistematik bir şekilde analiz edilir. Bu aşamada piyasada mevcut genel veriler, değerlendirilecek

taşınmaza ait veriler ve değerlendirilecek taşınmaz ile karşılaştırılabilir benzer taşınmazlara ait veriler toplanır (Şahin, 2010). Toplanacak veriler üç grupta incelenebilir. Bunlar Genel veriler, taşınmaza ilişkin veriler ve örnek verilerdir.

Gerekli verilerin toplanmasının ardından piyasa analizi ve en etkin ve en verimli kullanım analizi yapılır. En etkin ve en verimli kullanım; bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleşebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır (TDUB, 2011).

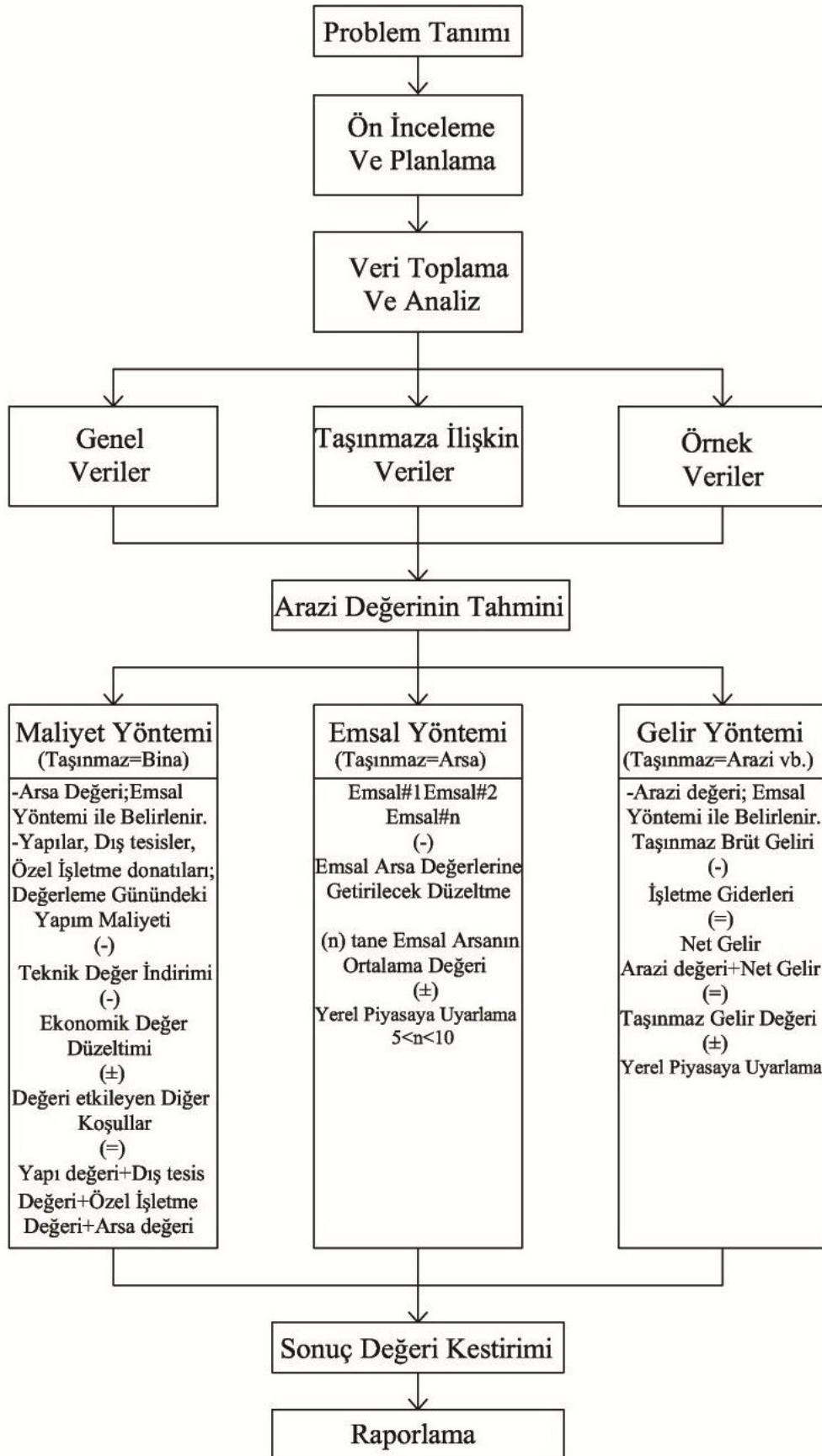
Gerekli veriler toplanıp analizler yapıldıktan sonra taşınmazın değerinin tahmini aşamasına geçilir. Bu aşamada taşınmazın cinsine göre en uygun yöntem seçilmelidir. Taşınmazın değerinin tahmini aşamasında maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemlerinden biri kullanılabileceği gibi gerekli durumlar birkaç yöntemle aynı anda başvurulabilir.

Yapılan değerlendirmeler sonunda taşınmaza ait sonuç değer kestirilir. Değerleme süreci yapılacak raporlama adımıyla sonuçlandırılır. Değerleme açık, doğru ve yanıltıcı olmayan bir biçimde ortaya konmalıdır. Kullanıcıların raporu daha iyi anlamalarını sağlamak için yeterli miktarda bilgiyi içermelidir (Şahin, 2010).

Değerleme sürecinde; değerlendirme teknik ve metotlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde gerçekleştirilmesiyle objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir (Şahin, 2010). Taşınmaz değerlemesinde iş süreci Şekil 2.1’de gösterilmektedir.

2.3. Taşınmaz Değerlemesinde Etkin Faktörler

İyi bir değerlendirme işlemi, taşınmaz değerine etki eden genel ve özel faktörlerin değerlendirme işlemine katılması ile mümkündür. Bir taşınmazın değeri yerel veya ülke düzeyinde yasal faktörlerden, fiziksel faktörlerden, ekonomik ve sosyal faktörlerden etkilenebilmektedir. Taşınmazın türü belirlendikten sonra; değerine etki eden tüm faktörler belirlenmeli ve tüm değerlendirme işlemleri sırasında kullanılmak üzere standart hale getirilmelidir. Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin toplanmasında farklı veri kaynaklarından faydalanılır. Veriler ya doğrudan araziden ölçme yöntemleri ile ya da dolaylı olarak diğer veri toplama teknikleriyle elde edilebilir (Nişancı, 2005).



Şekil 2.1 : Taşınmaz Değerlemesinde İş Süreci.

2007 yılında başlatılan Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi 4. Bileşeni kapsamında Standart Oluşturma ve Parametre Belirleme Komisyonu tarafından taşınmaz değerine etki eden faktörler detaylı biçimde EK A'da gösterilmektedir. Standart Oluşturma ve Parametre Belirleme Komisyonu tarafından oluşturulan bu tablo aynı zamanda Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından hazırlanan Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağında da yer almıştır. Sözü geçen bu tablo ve çeşitli kaynaklar incelenerek oluşturulan taşınmaz değerine etkin eden temel faktörler Çizelge 2.1'de gösterilmektedir.

Çizelge 2.1 : Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler.

Sıra No	Değerleme Faktörleri	Arazi	Arsa	Bina
1	Topoğrafya	X	X	
2	Şekil (dar, geniş, vb.)	X	X	
3	Mevcut kullanılabilir alan	X	X	X
4	Alan	X	X	X
5	Manzara		X	X
6	Peyzaj	X	X	X
7	Rüzgar durumu	X	X	X
8	Çevre	X	X	X
9	Toprak yapısı	X		
10	Vergi	X	X	X
11	Mevcut satış değeri	X	X	X
12	Alış-veriş merkezine mesafe		X	X
13	Rekreasyon merkezine mesafe		X	X
14	Oyun alanına mesafe		X	X
15	Otoparka mesafe		X	X
16	Okula mesafe		X	X
17	Dini tesislere mesafe		X	X
18	Kent merkezine mesafe		X	X
19	Sokağa ulaşım		X	X
20	Anayola ulaşım		X	X
21	Tren yoluna ulaşım		X	X
22	Denize ulaşım		X	X
23	Nahoş alanlara yakınlık		X	X
24	Sağlık tesislerine yakınlık		X	X
25	Gürültü		X	X
26	Hava kirliliği	X	X	X
27	Doğal bitki örtüsü	X	X	X
28	Su kapasitesi	X	X	X
29	Kanalizasyon		X	X
30	Drenaj	X	X	X

31	Faydalanılabilir imkânlar	X	X	X
32	Temel belediye hizmetleri	X	X	X
33	Yapılanma		X	X
34	Parsel cephe uzunluğu		X	
35	Parsel konumu		X	X
36	Ada içi yerleşim durumu		X	X
37	İzin verilen kat adedi		X	
38	İzin verilen inşaat alanı		X	
39	Zemin durumu		X	X
40	İzin verilen inşaat stili		X	
41	Nüfus yoğunluğu		X	X
42	Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri	X	X	X
43	Sosyal tabakalaşma		X	X
44	Havalimanına yakınlık		X	X
45	Parsel kullanım amacı		X	
46	İmar faaliyetleri		X	X
47	Yasal düzenlemeler	X	X	X
48	Hukuki kısıtlamalar (İrtifak, intifa, vb.)	X	X	X
49	Tevhid, ifraz vb. hukuki işlemler	X	X	X
50	Taşınmazın eğimi	X	X	
51	Afet riski yüksek bölgeye yakınlık	X	X	X
52	Özel satış koşulları	X	X	X
53	Gelir (Kira, işletme gelirleri, kiracı profili)	X	X	X
54	Vergi beyanı	X	X	X
55	Özel amacı olmayan emsal satışlar	X	X	X
56	Birim fiyat ve maliyet hesapları			X

2.4. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemesi denilince pek çok yöntem sayılabilir ancak ülkemizde ve dünyada kullanılan 3 ana yöntemden söz edilebilir. Bunlar karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Bunların dışında son zamanlarda geliştirilen istatistiksel değerlendirme yöntemleri de kullanılabilmektedir.

Taşınmaz değerlemesinde yöntem belirlemek için taşınmazın, durumu, konumu ve bölgenin sosyo-ekonomik alışkanlıkları dikkate alınmalı, değerlendirme işleminin amacına göre farklı yöntemler tekil veya bir arada da kullanılabilmelidir.

2.4.1 Karşılaştırma yöntemi

Üzerinde yapı olmayan toprağın pazar değeri, genellikle, böylesi toprakların piyasadaki değişim fiyatlarının karşılaştırılmasıyla belirlenir. Gelir getirmeyen ve

maliyet yöntemi uygulanmayan ve koşulları benzeşen yapılarda da bu yöntem kullanılır (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Bu yöntemin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların özniteliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması zorunludur (Açlar ve Çağdaş, 2008). Eğer değeri saptanacak taşınmazların nitelikleri, karşılaştırılacak taşınmazlarından farklılıklar gösterirse, bu farklılıkların, değerlendirme sırasında artma ve eksilme payları (değere getirilecek düzeltmelerin belirlenmesi) yardımıyla giderilmesi gerekir. Bunun için karşılaştırma taşınmazlarının değerlerinin değerlendirme gününe kadar olan gelişimi, fiyat istatistikleri yardımıyla gözlenir (Nişancı, 2005). Bu yöntemin uygulanabilmesi için güvenli sürüm değerlerinin yanı sıra yeterli sayıda karşılaştırılabilir pazar değerlerinin de mevcut olması gerekmektedir. Benzer nitelikteki n sayıda (olasıysa $5 < n < 10$) emsal arsanın oluşturduğu örnek kümede her bir emsal, değeri bulunacak arsa ile ayrı ayrı karşılaştırılır ve farklı emsallerden bulunan değerlerin ortalaması alınarak arsanın sürüm değeri hesaplanır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Ancak koşulların aynı olması durumunda saptanacak değer bile, denetimsiz oluşumu nedeniyle, spekülative bir nitelik taşır. Her ne kadar taşınmazın Pazar değerini etkileyen gerçek, tüzel, ve ekonomik koşulların göz önünde tutulmasıyla, olabildiğince doğru bir değere ulaşılması amaçlanıyorsa da, çıkış noktası piyasa koşulları olduğundan bunun tam anlamıyla gerçekleştiğini söylemek güçtür (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Karşılaştırma yönteminin anlaşılması kolaydır ve mahkemeler ve komisyonlarca çoğunlukla bu yöntem kullanılır. Ancak güncel alım-satım yapılmış, benzer nitelikte taşınmazların bulunması zordur. Satış yapmış kişileri bulmak ve gerekli bilgileri sağlamak, gerçek alım-satım değer verilerine erişmek güçtür (Yomralıoğlu, 2010).

2.4.2 Gelir yöntemi

Gelir yöntemi, ekonomik düşünceye dayanan bir değer belirleme yöntemidir. Yapılı bir taşınmaz için uygulanacak gelir yönteminin ilkesi, toprak ile üzerindeki yapılardan ve diğer yapısal tesislerden sürekli elde edilebilir net gelirin varlığıdır. Bu yöntemin uygulanacağı nesneler arasında, kiralık konutlar, karışık kullanılan ve ticari taşınmazlar sayılabilir (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Gelir yönteminde sürekli elde edilebilir gelir dikkate alınır. Burada söz konusu edilen gelir; taşınmazın “t” zamanında elde edileceği varsayılan bütün gelirleri kapsar ve değer saptama günündeki değere indirgenmesini ifade eder. Başka bir deyişle gelir tekniği; aynı zamanda bir “kapitalizasyon tekniğini”ni içerir. Hesaplama dikkate alınması gerekli olan net gelirdir. Net gelir, yıllık brüt gelirden yıllık toplam masrafların çıkarılmasıyla elde edilir (Nişancı, 2005).

Gelir yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve iş hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur (Nişancı, 2005). Ayrıca tarımsal faaliyetlerde bulunan tarım arazilerinin değerlemesinde de bu yöntem kullanılmaktadır.

Bu yöntem için dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olumlu yapısını ve aşınma payını yansıtır. Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak alınması değerlendirme işlemine yardımcı olur. Gelir yöntemi yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemidir. Bu yöntemle yapılan değerlemelerde uygun bir faiz oranının seçiminde güçlükler olabilmektedir. Belli zaman periyotları içerisinde, gelirlerin hassas bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmayabilir. Konut amaçlı taşınmazların değerlemesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar olmaktadır. Ayrıca kira bedelleri doğru ve güncel olarak kayıt altında tutulmadığından verilere ulaşmak zor olmaktadır (Yomralıoğlu, 2010).

2.4.3 Maliyet yöntemi

Maliyet yöntemi genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapıları taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008). Taşınmazlar açısından bakıldığında, maliyet yöntemi, genellikle yapıları taşınmazların değerinin belirlenmesinde kullanılan bir yöntemdir. Bir “teknik değer saptama yöntemi” olan maliyet yönteminin uygulanmasında, toprağın değeri ile yapı tesislerinin yapım değeri ayrı ayrı hesaplanır (Köktürk ve Köktürk, 2011). Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait o anki kesin değer tespit edilir. Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacme düşen maliyet miktarı bizzat bina üzerinde yapılacak ölçümler ile de hesaplanır. Sigorta işlemine

konu olacak taşınmazlar değerlendirirken genellikle bu yöntem kullanılır (Yomralıoğlu, 2010).

Yöntemin temelini kesin değere - taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline - yaklaşma oluşturur. Bu değer yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerinden oluşur. Arsa değeri kural olarak fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir. Yapı değeri ise yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerlendirilmesindeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden fiziksel, işlevsel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Maliyet yöntemi, diğer yöntemlere nazaran fazla yorum gerektirmediğinden, kişilerce anlaşılması daha kolaydır. Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların, bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanılabilecek en etkili yöntemdir. Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır. Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkanı olduğundan varsa yıpranma paylarını görebilmek açısından büyük kolaylık sağlar. Ancak maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir. Değerlemeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır. Yıpranma payının hesabında, yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir (Yomralıoğlu, 2010).

2.4.4 İstatistiksel yöntemler

Taşınmazların satış değerleri, özellikleri gereği, istatistiksel verilerdir. Bu nedenle alım-satım değerleri istatistiksel olarak değerlendirilip, düzeltilip, yorumlanmaları gerekir. Diğer bir deyişle nitelik ve özellik (ortak yönler) bakımından bir küme oluşturan taşınmazların ortak bir karşılık karakteri vardır. Bir kümenin karşılık karakteri hakkında, karşılığa etki eden öğelerin çok karmaşıklığı ve bunların çeşitli olaylara bağımlılığı nedeniyle, ancak istatistiksel araştırmalar yardımıyla yargıya varmaya çalışılır. Bir küme oluşturan toprakların karşılıkları arasında bazı sayısal ve oransal bağıntılar saptanabilir. Bunlar alım-satım değerlerinin eğilimini yansıtır. Böyle bağıntıların açıklanması için istatistikte çok kullanılan bir büyüklük olan aritmetik ortalama (kesin değer) kullanılır (Nişancı, 2005). İstatistiksel yöntemlere örnek olarak Nominal Yöntem, Regresyon Yöntemi, Yapay Sinir Ağları ve Bulanık Mantık sayılabilir.

Özellikle taşınmaz sayısı fazla olan bölgelerde yapılacak değerlendirme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya koyulması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama ile elde edilecek parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, taşınmazların değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve taban alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür. Böyle bir değerlendirme, yukarıda verilen yöntemlerden çok daha farklı bir yaklaşıma sahip olup, “nominal” değerlendirme olarak adlandırılmaktadır (Yomralıoğlu, 2010).

Nominal değerlendirme ile taşınmazlar arası değer dağılımı kolayca gözükebilmektedir. Değere konu kriterler formüle edileceğinden bilimsel bir yaklaşım ortaya koyar. Rayiç bedelden bağımsız ve objektif bir şekilde değer elde edilmektedir. Matematik modele dayalı olduğundan yoruma pek açık değildir. Değer haritasının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlar. Taşınmaz birim değerlerinin düzenli olarak kontrol edilmesini sağlar. Ancak dikkate alınacak değer kriterlerinin sınıflandırılması ve sınırlandırılması oldukça güçtür. Değer kriterlerinin formülasyonu gerekir. Kriterlerin öncelik sıralaması ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi sorundur. Sübjektif kriterlerin formül ile ifadesi yoruma açıktır (Yomralıoğlu, 2010).

Taşınmaz değeri hesaplanırken bilinen yollar ve yöntemler kullanılırken; ülkenin koşulları, arazinin depremsellik ve zemin durumu da göz önüne alınmalıdır. Her bölgenin kendine özgü olduğu düşünüldüğünde taşınmazın değerinin hesaplanması çok önemlidir (Ülger, 2004)

Taşınmaz değerlemesi çalışmaları sırasında ideal olan, veriler sağlanabildiği takdirde her yönetime göre değerlendirme yapılmasıdır. Ancak tüm verilerin sağlanamadığı durumda değerlendirme yöntemlerinden biri ya da birkaçı aynı anda kullanılabilir. Taşınmazın değeri hesaplanırken birden çok sayıda yöntemin kullanılması değerlendirme uzmanının konuya çeşitli perspektiflerle yaklaşmasına yardımcı olacaktır. Ayrıca değerlendirme uzmanının raporunda hangi yöntemi neden seçtiğini de belirtmesi anlaşılabilirlik açısından önemlidir. Değerlemesi yapılacak taşınmazın cinsine göre kullanılması önerilen yöntemler Çizelge 2.2’de görülmektedir (TDUB, 2011).

Çizelge 2.2 : Taşınmazın Cinsine Göre Kullanılacak Değerleme Yöntemleri.

Kullanılacak Değerleme Yöntemleri	Taşınmaz Kategorileri							
	Bağımsız Bölüm ve Binalar			Arsa ve Araziler		Ticari- Sınai Yapılar		
	Konut	İşyeri	Cins Tashihli Bina	Arsa	Tarım Alanı	Akaryakıt İstasyonu	Üretim Tesisleri	Ticari Taşınm.
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
Maliyet Yöntemi	X	X	XXX	-	-	XXX	XXX	XXX
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	XX	XX	XX	X	XX	XXX	XX	XXX
Geliştirme Analizi	XX	XX	XX	XXX	XX	X	X	XX
XXX Kullanılması zorunlu olup yöntemler içerisinde öncelikte tercih edilmelidir.								
XX Karar destek amaçlı kullanılması önerilir, zorunlu değildir.								
X Değerleme Uzmanının inisiyatifinde olup, değerlemeye esas ana yöntem değildir.								

3. TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

3.1. Mevcut Uygulamalar

Ülkemizde birçok uygulamada direk veya dolaylı olarak kullanılmak üzere taşınmaz değerlendirilmesi yapılmaktadır. Bu uygulamalar başta vergi toplama ve kamulaştırma olmak üzere, devletleştirme, taşınmazların yönetimi, taşınmazlar üzerindeki hakları tesis etme, bazı durumlarda taşınmazların satış bedellerini veya kiralarını belirleme ve benzeri uygulamalar olarak sayılabilir (Yomralıoğlu ve diğerleri, 2011).

Taşınmaz değerlendirme uygulamalarının en önemlilerinden biri vergiye esas değer belirlemedir. Gelişmiş ülkelerde emlak vergi gelirleri, yerel ve merkezi hükümetler için önemli bir yere sahiptir. Örneğin, Kanada’da mahalli idare vergi gelirlerinin %80’ini emlak vergisi oluşturmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri’nde ise mahalli vergiler arasında en önemli yere sahip olan vergi kalemi emlak vergisidir (Nişancı, 2005). Ülkemizde ise taşınmazların tapuda rayiç değerlerin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi, resim ve harçlar alınamamaktadır. Emlak Birim Fiyat Cetvelinde yer alan birim fiyatların rayiç bedele göre büyük farklılıklar göstermesi emlak vergisi sistemindeki en büyük sorunlardan biridir.

Taşınmaz değerlemesinin önemli olduğu diğer bir uygulama da kamulaştırma uygulamalarıdır. Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince bedeli ödenerek satın alınmasıdır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda taşınmaz mal veya kaynağın değerinin hangi unsurlara göre ve kimler tarafından belirleneceği açıkça yer almaktadır. Kamulaştırma ile mülkiyet hakkında el konulduğu için burada taşınmazın değerinin doğru ve objektif şekilde belirlenmesi ve mal sahibinin haklarının korunması ve güveninin sağlanması büyük önem arz etmektedir. Zira komisyon tarafından belirlenen kamulaştırma bedelleri sıkça davalara konu olmaktadır. Kamulaştırma işlemlerine yapılan itirazların birçoğu mahkemelerce haklı bulunmuş ve açılan davaların çoğu maliklerin lehine sonuçlanmıştır (Yomralıoğlu, 1997).

Tapu ve kadastro işlemleri sırasında da taşınmazın asgari emlak değerinden az olmamak koşuluyla harç kesilmektedir. Vergi değeri belli olmayan taşınmazlara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir (Nişancı, 2005).

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi yapılan uygulamalardan önemli ikisi de konut finansmanı ve Mortgage (TutSat) sistemidir. Bankalar, katılım bankaları ve finansman şirketleri, tüketiciye konut kredisi kullanırmak amacıyla taşınmaz değerlemesi yapmaktadırlar.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında da taşınmaz değerlemesi gerekmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, çok farklı süreçlerin olduğu görülmektedir. Bu farklılık, Avrupa’dan ayrı olarak her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasından kaynaklanmaktadır. Ancak çıkarılan tüm yasalarda değerlemenin yasal dayanağının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu olduğu konusunda ortak hüküm yer almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Son yıllarda taşınmaz değerlemesi ile ilgili en büyük proje, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) sorumluluğundaki Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi’nin (TKMP) “Gayrimenkul Değerlerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınmalarına Yönelik Politikaların Belirlenmesi” başlıklı (4) bileşenidir. Bu çalışma çok disiplinli olması, birçok meslek ve kurumu ilgilendirmesi nedeni ile bütün tarafların yer alacağı bir çalışma ortamının temini için, Devlet Planlama Teşkilatı ile Müşterek Eylem Planı oluşturulması hedeflenmektedir. Bileşen kapsamında politika geliştirme, pilot uygulama ve kurumsal kapasite oluşturulması çalışmalarının yapılması öngörülmüştür (TKGM, 2010a).

Taşınmaz değerlemesi konusunda akla ilk gelen kurum Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 1981 yılında 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuştur. SPK Değerleme Uzmanlarına lisans vermek üzere sınavlar yapmakta ve konuyla ilgili pek çok çalışmalar yürütmektedir. 28.07.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 15.12.1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22’inci maddesi gereğince değerlendirme yapacak şirketlere ait düzenlemeler getirilmiştir. Bu kapsamda sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında SPK tarafından bir tebliğ yayınlanmıştır (Seri: VIII, No:35) (Nişancı, 2005).

İlgili tebliğ gereğince taşınmaz değerlemesi ancak yetkili Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından yapılacaktır. Değerleme işlemini gerçekleştirenler ise değerleme uzmanıdır (Nişancı, 2005).

SPK düzenlediği sınavlarla, gerekli şartları sağlayan kişilere Değerleme Uzmanlığı Lisansı vermektedir. Ayrıca yayınladığı tebliğler ile değerleme standartlarının oluşturulması ve değerleme ile raporlama işlerinin tek biçimde yapılması yönünde önemli çalışmalar yapmaktadır.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) kanunla kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/D maddesine dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nun 30.10.2009 tarihli kararı ile kabul edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kuruluşu ile birlikte, değerleme mesleğini icra eden meslek mensupları birlik ve dayanışma sağlayabilecekleri, mesleki standartları ve ilkeleri kendi kendilerine belirleyebilecekleri bir çatıya kavuşmuştur. Birliğin 26.05.2010 tarihinde gerçekleşen kuruluş genel kurulunda yedi kişiden oluşan yönetim kurulu ve üç kişiden oluşan denetim kurulu seçimleri gerçekleştirilmiş ve böylece Birlik faaliyete geçmiştir. (URL-2).

TDUB'nin görevleri;

- Gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesi,
- Birlik üyelerinin dayanışma, özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması,
- Üyelerin mesleki menfaatlerinin korunması,
- Haksız rekabetin önlenmesi,
- Mesleki konularda üyelerin aydınlatılması ve eğitilmesi,
- Gayrimenkul bilgi merkezi kurularak bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulmasıdır (URL-2)

TDUB tarafından 03.10.2011 tarihinde hazırlanarak ilgili herkesin görüşüne açılmış olan Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartlarını (TUGDES) EK 4'te görülmektedir.

3.2. Mevzuat Analizi

Türkiye’de taşınmaz değerlemesi ile ilgili mevzuatlar incelendiğinde birbirinden kopuk ve çok sayıda yasal altlık olduğu görülmektedir. Yapılan çalışmada taşınmaz değerlemesi açısından öncelikli olduğu düşünülen 1 Anayasa, 20 Kanun, 2 Yönetmelik ve 1 Tüzük incelenmiş, taşınmaz değerlemesi ile ilgili içerdikleri hususlar detaylı olarak ortaya konulmuştur. Mevzuat analizi ile, konu ile ilgili mevzuat incelenerek, mevcut durumdaki çok başlılık ve karmaşıklık belirlenerek taşınmaz değerlemesi mevzuatında yeniden düzenlemeye olan ihtiyaç ortaya konulmak istenmiştir.

İncelenen mevzuatlarda taşınmaz değerlemesine başta kamulaştırma, vergi ve harç toplama olmak üzere satın alma ve satma gibi pekçok farklı uygulama için başvurulduğu ve her mevzuatta konuyla ilgili farklı ilişkilere yer verildiği görülmüştür. Yapılan analizler sonucu oluşturulan Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı Ayrıntılı Tablo EK B’de görülmektedir. Taşınmaz değerlemesi ile ilgili yöntem ve değere etki eden faktörler açısından durum incelendiğinde, incelenen mevzuatlarda bu konularla ilgili 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa gönderme yapıldığı görülmektedir. Bu kanunun da taşınmaz değerlemesi ile ilgili hükümlerinin yeterli olmadığı söylenebilmektedir.

Taşınmaz değerlemesine yönelik mevzuat karmaşıklığının birçok soruna neden olduğu bilinmektedir. Örneğin kamulaştırma işleminde taşınmazın değeri belirlenirken, tapuda farklı bir değer, belediyece belirlenen emlak vergi değeri, ipotek değeri gibi birbirinden farklı değerlerin yanında bir de kamulaştırma bilirkişi kurulunca belirlenen yeni bir değer daha ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda etkin bir değerlendirme yasasına ihtiyaç duyulduğu açıkça anlaşılmaktadır (Yomralıoğlu, 2009).

Türkiye’de mevcut yasal düzenlemelerde değer gibi nitel unsurlar yerine ağırlıklı olarak miktar ve büyüklük gibi nicel unsurlar esas alınmıştır. Bu nedenle değerlendirme yöntem ve uygulamalarında birlik sağlanamamış ve bu alanda standardizasyona gidilememiştir (TKGM, 2011).

Mevcut mevzuat karmaşası ve farklılıkların giderilmesi, taşınmaz değerinin belirlenmesi için temel konuları kapsayan tek bir yasal düzenlemenin oluşturulması, oluşturulacak düzenleme ile tapu kütüğünde taşınmazın gerçek değerinin beyan

edilmesinin sağlanması gerekmektedir (TKGM, 2010b). Yapılan analizler sonucunda oluşturulan Taşınmaz Değerlemesi Mevcut Mevzuatı Çizelge 3.1’de verilmektedir.

Çizelge 3.1 : Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı (Özet Tablo).

TARİH	YASA	TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİ
1924	Köy Kanunu (442)	MADDE 44 – Değer Pahasıyla Satın Alma
1934	Tapu Kanunu (2644)	MADDE 17 - Taşınmaz kıymetlerinin takdiri ve ikinci derece tasdiki MADDE 308 - Arazi kıymeti tahmin esası
1961	Vergi Usul Kanunu (213)	MADDE 309 - Arazi kıymetinin takdirindeki esaslar
1961	Gelir Vergisi Kanunu (193)	MADDE 73 - Emsal Kira Bedeli MADDE 57 - Tapu Kadastro Harçları
1964	Harçlar Kanunu (492)	MADDE 61 - Değer Esası MADDE 63 - Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri
1964	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)	MADDE 2 - Güncel İhale Değeri ve Emsal Değer/Arsa Stoku MADDE 13 - Değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak
1965	Kat Mülkiyeti Kanunu (634)	MADDE 3 - Bağımsız bölümlerin arsa payları değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmesi
1970	Emlak Vergisi Kanunu (1319) 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu	MADDE 29 - Vergi Değeri
1981	Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	MADDE 20 - Vergi Değeri Deyimi
1981	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)	MADDE 22 - Görev ve yetkiler MADDE 40/D - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği MADDE 35- Mülkiyet Hakkı
1982	TC Anayasası	MADDE 46- Kamulaştırma, kamu yararı, kamulaştırma bedeli MADDE 47- Devletleştirme, “gerçek karşılık (değer)”
1983	Kamulaştırma Kanunu (2942)	MADDE 11 - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları MADDE 15 - Kamulaştırma bilirkişiliği
1983	Devlet İhale Yasası (2886)	MADDE 75 - Ecrimisil ve Tahliye
1984	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)	EK MADDE 7 - Madde ile ilgili gayrimenkullerin değerinin Başbakanlık tarafından belirlenmesi
1984	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)	MADDE 6 - Kamulaştırma
1985	İmar Kanunu (3194)	MADDE 17 - Kamulaştırma Bedeli Takdiri

1987	Kadastro Kanunu (3402)	MADDE 36 - Kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdiri yapılması
2001	Türk Medeni Kanunu (4721)	MADDE 899 – Değer Biçilmesi MADDE 904 – Sorumluluğun Sınırı
2001	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)	MADDE 4 - Hazineye ait taşınmaz malların satışı EK MADDE 3 - Hazine taşınmazlarının bazı özel yatırımlara tahsis edilmesi
2002	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	MADDE 7 - Arazi ve Arsaların Maliyet Hesabı MADDE 10 - Trampa
2004	Tapu Sicil Tüzüğü	MADDE 39 - Değerlendirme Komisyonu MADDE 40 - İpotekli borç Senedi İçin Değer Belirleme MADDE 41 - İrat Senedi İçin Değer Belirleme MADDE 42 - Taşınmaz Malın Gelir Değerinin Belirlenmesi MADDE 43 - En Yüksek Değerin Belirlenmesi MADDE 73 - İmar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması
2005	Belediye Kanunu (5393)	
2012	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (6292)	MADDE 6 – Satış bedelinin belirlenmesi MADDE 12 – Tarım arazilerinde atış bedelinin belirlenmesi
2012	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)	MADDE 6 – (1) Rayiç bedelin tespiti MADDE 6 – (5) Taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüştürülmesi. MADDE 6 - (7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların değer tespiti işlemleri MADDE 12 - Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşları ve Bilirkişiler MADDE 16 – Bu Kanun kapsamında açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda görev alacak bilirkişiler MADDE 11 – (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görevleri

3.3. Kurumsal Analiz

Taşınmaz değerleri birçok kamu, kamu-özel ve özel kurumların ortak kullanım alanını oluşturmaktadır (Yomralıoğlu, 2009). Bu bağlamda birçok kurum kamulaştırma, vergiye esas değer belirleme, projelendirme, satın alma ve satma, özelleştirme ve toplulaştırma gibi farklı birçok amaçla taşınmaz değerlemesi yapmaktadır. Taşınmaz değerlemesi yapan kurum sayısının oldukça fazla olması da taşınmaz değerlemesi uygulamalarında problemlere yol açmaktadır.

Kurumsal analiz kapsamında Türkiye’de taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar, bunların taşınmaz değerlemesi ile ilişkisi ve hangi yasalara bağlı olarak değerlendirme çalışmalarını sürdürdükleri incelenmiştir. Çizelgeden de anlaşılabileceği gibi aynı taşınmaza ait farklı uygulamalar için farklı kurumlar tarafından değer hesaplanmakta, bu da işlem tekrarlarına ve problemlere sebep olmaktadır. Örneğin bir taşınmazın belediye tarafından vergiye esas değeri belirlenirken, tapu harcı için farklı bir değeri ya da kamulaştırma için farklı bir değeri belirlenebilmektedir.

Yasal değerlendirme işleri olarak da tanımlanan kamulaştırma, özelleştirme, vergi, icra- iflas, imar ve toplulaştırma gibi alanlarda yapılmış olan düzenleme ve uygulamalarda farklı yöntemler ve ilkelerin yürürlüğe konulduğu görülmektedir. Bu koşullarda resmi makamlarca yapılan değerlendirme çalışmalarından farklı amaçlarla yararlanma olanağı kalmamakta, gerek gelir dağılımı ve vergilendirmede, gerekse imar uygulamaları ve kamulaştırma işlemlerinde önemli sorunlarla karşılaşılabilir (TKGM, 2011).

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme alanında denetleyici ve düzenleyici bir işleve sahip, değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanların sorumluluklarını düzenleyen, seçimi, eğitimi ve yetkilendirilmesini sağlayan bütüncül bir sistem ve kurumsal yapılanma henüz oluşturulamamıştır (Açlar ve diğerleri, 2003).

Taşınmaz Değerlemesi ile ilgili yasal mevzuat ve kurumsal değer kargaşası, hem değerlendirme işleminin yetkili tek bir kuruma verilmesini hem de yeni bir yasal değerlendirme tüzüğüne ihtiyacı ortaya koymaktadır (Yomralıoğlu, 2009). Başbakanlık ve 10 farklı Bakanlığa bağlı 22 kurum ile belediyeler, valilikler ve il özel idarelerinin

taşınmaz değerlemesi ile ilişkileri ve konu ile ilgili başvurdıkları özel ve genel mevzuatlar Çizelge 3.2’de görülmektedir.

Çizelge 3.2 : Ülkemizde Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar.

	Kurum	Taşınmaz Değerleme İle İlişkisi	Yasa
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas birim değer hesabı	Kadastro Kanunu (3402) Tapu Kanunu (2644) Tapu Sicil Tüzüğü
	Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	Projelendirme	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	İller Bankası AŞ	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma/Kiralama	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Orman Genel Müdürlüğü	Satın Alma/İnşaat/Kamulaştırma	Orman Kanunu (6831)
Orman ve Su İşleri Bakan.	Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	Etüt/Planlama	Orman Kanunu (6831)
	Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
Başbakanlık	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Satın Alma/Projelendirme	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme	Özelleştirme Kanunu (4046)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu (5737)
	GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	Toplulaştırma/Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Valilikler	Projelendirme	İl Özel İdaresi (5302)
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı	Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama	Emlak Vergisi Kanunu (1319)
	İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi/Yatırım	İl Özel İdaresi (5302)
	DHİM Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)

Maliye Bakanlığı	Karayolları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)
	Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama	Vergi Usul Kanunu (213) Gelir Vergisi Kanunu (193)
Kültür Turizm Bakanlığı	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)
	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Satın Alma	Kültür Ve Turizm Bakanlığı Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun (4848)
Milli Savunma Bakanlığı	Milli Savunma Bakanlığı Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Dairesi Başkanlığı)	Kamulaştırma/İmar Faaliyetleri/Satış/Emlak Bilgi Sistemi	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Bilim, Sanayi ve Teknoloji	Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/Üst Yapılarda Destek	Endüstri Bölgeleri Kanunu 4737

4. DÜNYADA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

4.1. Örnek Ülkeler

Gelişmiş Avrupa ülkelerinde (Almanya, Hollanda, İspanya gibi), taşınmaz değerlemesi faaliyetlerini düzenleyen bir Değerleme Yasası veya Tüzüğü bulunmaktadır. Bunlara ilave olarak, uygulayıcılara çalışmalarda yol göstermek amacıyla rehber dökümanlar da hazırlanmıştır. Böylece yürütülen çalışmaların ulusal bazda tek elden gerçekleştirimi de sağlanmış olmaktadır (Yomralıoğlu, 2009). Almanya, Hollanda ve İspanya'daki taşınmaz değerlemesi mevzuatı Çizelge 4.1'de görülmektedir.

Çizelge 4.1 : Bazı Avrupa Ülkelerinde Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı.

ÜLKE	MEVZUAT
Almanya	İmar Kanunu Taşınmaz Değerleme Tüzüğü Taşınmaz Değerleme İlkeleri
Hollanda	Taşınmaz Değerleme Yasası Taşınmaz Değerleme Rehberi
İspanya	Kadastro Kanunu Arazi Kanunu

4.1.1. Almanya'da taşınmaz değerlendirilmesi

Anayasal sistemimizdeki benzerlikler, mülkiyet düzenlemesi konusundaki uyum, imar konularındaki kavramlaşma benzerlikleri, taşınmaz değerlendirme konusunda da Almanya'yı model alınması gereken öncelikli ülke yapmaktadır. Ayrıca Almanya'da 100 yıldan fazla bir geçmişe sahip bir sistemin varlığı, sistemin işlemesi esinlenmeyi destekleyen önemli bir gerektir (Köktürk, 2011).

Taşınmaz Değerleme Tüzüğü, WertV'ye göre yapılacak taşınmaz değerlendirilmesi uygulamaları iki temel adımda gerçekleştirilmektedir. İlk olarak taşınmazın yaklaşık değeri mevzuatta da tanımlanan 3 geleneksel yöntemden uygun olanları ile (Emsal-Gelir-Maliyet Yöntemleri) belirlenmektedir. Değerlemeyi yapan uzman taşınmazın değerlerken kullandığı yöntemi nedenleriyle belirtmek zorundadır. Seçilecek değerlendirme yöntemi mutlaka taşınmazın türüne uygun olarak seçilmelidir. İkinci

adımında, belirlenen değer genel Pazar koşulları göz önünde bulundurularak dengelenmelidir.

4.1.1.1 Almanya imar yasası (BauGB)

1987 yılında yürürlüğe giren Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch, BauGB), şehircilik tüzesinin en önemli kaynağıdır. Genel Şehircilik Tüzeti, Özel Şehircilik Tüzeti, Diğer Hükümler ve Sonuç başlıklı, toplam 4 bölümden oluşan Almanya İmar Yasası'nın 192.-199. maddeleri, Almanya'da taşınmaz değerlemesinin yasal dayanağını oluşturmaktadır (Köktürk, 2011). Köktürk (2011)'ün Almanya'da Taşınmaz Değerlemesi isimli kitabında incelediği ilgili maddeler aşağıda yer almaktadır.

Taşınmaz değerlendirme kurulu (BauGb, madde 192)

- (1) Taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesi ve diğer değerlemeler için özerk ve bağımsız değerlendirme kurulları oluşturulur.
- (2) Değerleme kurulları bir başkan ve fahri olarak görev yapan diğer uzmanlardan oluşur.
- (3) Başkan ve diğer uzmanlar taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesinde ya da diğer değerlemelerde uzman ve deneyimli olmalıdırlar. Bu uzmanlar, değerlendirme kurulunun oluşturulduğu bölgenin bölgesel kurumunun taşınmazlarının yönetiminde asli görev yapamazlar. Toprak genel değerlerinin belirlenmesi için yetkili vergi kurumunun deneyimli bir görevlisi taşınmazların emlak vergisi amacıyla değerlendirilmesinde uzman olarak öngörülebilir.
- (4) Değerleme kurullarının bir yönetim yeri bulunur.

Taşınmaz değerlemesi kurulunun görevleri (BauGB, madde 193)

- (1) Değerleme kurulu, eğer
 1. Görevlerini bu yasaya göre yerine getirmelerinde bu yasanın uygulanması için yetkili olan kurumlar,
 2. Bir taşınmazın ya da taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki bir hak için yapılacak ödentinin değerinin belirlenmesi için diğer yasal hükümlere dayanarak yetkili olan kurumlar,
 3. Taşınmaz mal malikleri, onlarla eşit durumdaki geçen hak sahipleri, taşınmaz maldaki diğer hak sahipleri ve saklı payları için taşınmaz değerinin önemli olduğu saklı pay sahipleri ya da,

4. Mahkemeler ve hukuk kurumları, başvurularsa, yapılı ya da yapısız taşınmaz malların ve taşınmazlardaki hakların piyasa değeri için rapor düzenler.
- (2) Değerleme kurulu, hak kaybı için ödenti miktarından başka, diğer malvarlığı zararları için ödenti miktarı hakkında da rapor düzenleyebilir.
- (3) Değerleme kurulu, satış fiyatları kümesini yürütür, bunları değerlendirir ve genel toprak değerleri ile değerlendirme için gerekli diğer verileri belirler.
- (4) Başka bir şey saptanmamış ya da tersi belirtilmemişse, raporların bağlayıcılığı yoktur.
- (5) Raporun bir kopyası mal sahibine gönderilmelidir.

Piyasa değeri (BauGB, madde 194)

Piyasa (pazar) değeri, değerlemenin yapıldığı zamanda, alışılmış ticari koşullarda, taşınmazın ya da diğer değer belirleme nesnesinin yasal verilerine, gerçek özelliklerine, diğer niteliklerine ve konumuna göre, olağan olmayan ya da kişisel koşullar hesaba katılmadan elde edilebilecek fiyat yardımıyla belirlenir.

Satış fiyatları kümesi (BauGB, madde 195)

- (1) Satış fiyatları kümesinin yürütülmesi için, bir kişiyi ödenti karşılığı ve trampa yolu ile de olsa bir taşınmazın mülkiyetini devretmekle ya da bir üst hakkı kurmakla yükümlü kılan her sözleşme, bunu belgeleyen kurum tarafından kopya olarak değerlendirme kuruluna gönderilmelidir. Eğer bunlar ayrı ayrı düzenleniyorlarsa, bir sözleşmenin önerilmesi ve kabulü, yanı sıra uygun biçimde, bir kamulaştırma kurumu nezdinde anlaşma ile kamulaştırma kararı, arsa düzenlemesinde bir kararın öne alınması, bir arsa düzenleme planı hazırlanması kararı, basitleştirilmiş arsa düzenlemesi kararı ve bir cebri müzayede işleminde artırma için de geçerlidir.
- (2) Satış fiyatları kümesi, vergilendirme amacıyla yalnızca yetkili vergi kurumuna verilebilir. Belgelerin ya da dosyaların mahkemelere ya da savcılıklara verilmesini öngören hükümler saklıdır.
- (3) Satış fiyatları kümesinden sağlanan bilgilerin, haklı bir çıkar durumunda, eyalet tüzesi hükümlerine göre verilmesi gerekebilir (m. 199, fıkra 2, bent 4).

Genel toprak değerleri (BauGB, madde 196)

- (1) Satış fiyatları kümesine dayanarak, her belediye bölgesi için, çeşitli gelişim durumlarının dikkate alınması koşuluyla, hiç değilse teknik altyapı harcamalarına

katılma yükümlüsü olan ya da olmayan arsa için ortalama toprak konum değerleri (genel toprak değerleri) elde edilmelidir. Yapılı bölgelerde toprak genel değerleri, yapısız olması durumunda sahip olacağı değere göre belirlenmelidir. Başka şekilde belirlenmemişlerse, genel toprak değerleri her takvim yılı sonu itibariyle saptanmalıdır. Taşınmaz malların emlak vergisi amacıyla değerlendirilmesi, vergi kurumunun bütünleyici verilerine göre temel belirleme gününde ve gerekli değerlemelerde değer koşulları için esas olan zamanda yapılmalıdır.

- (2) Bir bölgede bir uygulama imar planı ya da diğer önlemlerle toprağın niteliği değişmişse, genel toprak değerlerinin bir sonraki belirlenmesinde, değişen niteliğe dayanarak, genel toprak değerleri, temel saptama ve vergileme amacıyla taşınmazların en son değerlemesi günü itibariyle belirlenmelidir. Yetkili vergi kurumu bundan vazgeçerse, değerlendirme yapılmayabilir.
- (3) Genel toprak değerleri yayınlanmalı ve yetkili vergi kurumuna bildirilmelidir. Herkes ilgili birimden genel toprak değerlerini isteyebilir.

Taşınmaz değerlendirme kurulunun yetkileri (BauGB, madde 197)

- (1) Taşınmaz değerlendirme kurulu, bilirkişilerden ve gerçek kişilerden sözlü ya da yazılı bilgiler isteyebilir. Bu veriler, arsa düzenleme işleminde para ödemelerinin, denkleştirme miktarlarının ve kamulaştırma ödentilerinin belirlenmesi için gerekli olan ve karşılaştırma yapabilmek için kullanılan verilerdir. Kurul, taşınmaz maliklerinin ve taşınmazdaki diğer hak sahiplerinin satış fiyatları veri tabanının (kümesinin) yürütülmesini ve raporlama için gerekli altlıkları sunmalarını isteyebilir. Taşınmazın malikleri ya da zilyetleri, uzmanların satış fiyatlarının değerlendirilmesi ve raporun hazırlanması için taşınmaz mallara girmelerine katlanmak zorundadırlar.
- (2) Tüm mahkemeler ve kamu kurumları, değerlendirme kuruluna yasal ve resmi şekilde yardım etmelidirler. Denkleştirme miktarlarının ve kamulaştırma ödentilerinin belirlenmesi için gerekli ise, vergi kurumu taşınmazlar hakkında uzmanlar kuruluna bilgi verirler.

Değerleme üst kurulu (BauGB, madde 198)

- (1) Gereksinme durumunda, değerlendirme kurulları için geçerli olan hükümlere dayanarak, bir ya da birkaç üst yönetim alanı için değerlendirme üst kurulları oluşturulabilir.

- (2) Bir değerleme kurulunun raporu varsa, bir mahkemenin başvurusu üzerine değerleme üst kurulu bir rapor hazırlayabilir.

Yetkilendirmeler (BauGB, Madde 199)

- (1) Federal Hükümet, Federal Meclisin bir kararnameyle vereceği onayla, piyasa değerlerinin belirlenmesinde ve değer belirlemesi için gerekli verilerin türetilmesinde benzer ilkelerin uygulanmasına ilişkin hükümler koyabilir.

- (2) Eyalet hükümetleri kararnameyle aşağıdaki konuları düzenleyebilirler:

1. Bu yasada bulunmayan konularda, değerleme kurullarının ve değerleme üst kurullarının oluşturulması ve çalışması, uzmanların işbirliği yapmaları ve özel durumlarda işlerine son verilmesi,
2. Başkanın görevleri,
3. Yönetim yerinin oluşturulması ve görevleri,
4. Satış fiyatları veri tabanının yürütülmesi ve değerlendirilmesi, toprak genel değerlerinin belirlenmesi, genel toprak değerlerinin ve değerlemeye ilişkin diğer verilerin yayınlanması, satış fiyatları kümesinden bilgilerin verilmesi,
5. Satış fiyatları veri tabanının yürütülmesi ve değerlendirilmesi için arazi toplulaştırması kurumlarından verilerin sağlanması,
6. Değerleme kuruluna ve değerleme üst kuruluna diğer görevlerin verilmesi ve
7. Değerleme kurulu ile değerleme üst kurulu üyelerinin ücretleri.

4.1.1.2 Taşınmaz değerlemesi tüzüğü (ImmoWertV)

Almanya İmar Yasası (BauGB), piyasa değerlerinin saptanmasında ve değer saptama için gerekli verilerin türetilmesinde, aynı ilkelerin kullanılmasına ilişkin kurulların yayınlanmasına ilişkin olarak federal yönetime verilmiş olan yetki hükmünü içermektedir. Değer Saptama Tüzüğü (Wertermittlungsverordnung, WertV)'nün yayınlanmasıyla buna uyulmuştur. 1 Haziran 2010 tarihinde yürürlüğe giren yeni Taşınmaz Değerlerini Saptama Tüzüğü (Die Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV), yalnızca belirli kurumlar ve kuruluşlar için bağlayıcı olsa da, bu tüzük, kullanımının zorunlu olmasının öngörülmediği alanlarda da geniş bir kabul görmektedir (Köktürk, 2011). Taşınmaz Değerlemesi Tüzüğü, Kullanım Alanı, Kavramlar ve Genel İşlem İlkeleri, Toprak Genel Değerleri ve Gerekli Diğer Veriler, Taşınmaz Değerlemesi Yöntemleri ve Sonuç başlıklı 4 bölümden meydana gelmektedir. Bu tüzüğe göre, ölkemizdeki yöntemlere benzer şekilde, taşınmaz

değerlemesi yöntemleri olarak Karşılaştırma, Maliyet ve Gelir yöntemleri tanımlanmaktadır.

4.1.1.3 Taşınmazların piyasa değerlerinin saptanmasına ilişkin yönerge (WertR)

Değer Saptama Yönergesi (WertR), taşınmazların piyasa değerinin saptanmasına ilişkin kuralları içermektedir. Kullanımı, taşınmazların piyasa değerinin ortak ve piyasaya uygun ilkelere ve yöntemlere göre objektif olarak saptanmasını güvencelemelidir (Köktürk, 2011).

Değer Saptama Yönergesi iki bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde yasal düzenlemeler, değerlendirme raporunun hazırlanması ile ilgili kurallar, taşınmaz değerlendirme yöntemleri, yapılı ve yapısız taşınmazların değerlemesine yönelik esaslar yer alırken, ikinci bölümde taşınmazlara ilişkin haklar ve yükümlülükler, özel durumlarda toprak değerinin hesaplanması ve kamulaştırma ödentsine ilişkin hususlar detaylı şekilde incelenmektedir.

Taşınmaz değerlendirme raporu

Taşınmaz değerlendirme konusunda kuralların açıkça ortaya koyulduğu bir ülke olarak Almanya’da raporların oluşturulmasında da standartlar oluşmuş durumdadır. Her bir değerlendirme işi için çok ayrıntılı (işin özelliğine göre, ama ortalama 30-50 sayfa) raporlar hazırlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2011). Almanya’da tek ailelik bir konutun değerlendirme raporu içeriği aşağıdaki gibi sıralanabilir;

1. Önsöz
2. Taşınmazın ve Yapının Tanımlanması
 - Konum
 - Arazi
 - Altyapı
 - Hukuksal Veriler (Değeri Etkileyen Haklar ve Yükümlülükler)
 - Yapının ve Dış Tesislerin Özellikleri
3. Piyasa Değerinin Saptanması
 - Gerekçeli Olarak Yöntem Seçimi
 - Toprak Değerinin Belirlenmesi
 - Maliyet Değerinin Belirlenmesi
 - Gelir Değerinin Belirlenmesi
 - Yöntemlerin Sonuçlarından Piyasa Değerinin Belirlenmesi

4. Kaynaklar ve Belgeler Listesi
5. Piyasa Değerinin Belirlenmesinin Hukuki Dayanakları
6. Sorumluluğun Üstlenilmesi Bölümü

4.1.2. Hollanda’da taşınmaz değerlemesi

Hollanda’da Taşınmaz Değerlemesi çalışmaları Taşınmaz Değerlemesi Kanunu (1994) ve bunun dışında rehber dokümanlar ile düzenlenmektedir. Taşınmaz değerlendirme sisteminin kurumsal yapısı, 1993 yılında yeniden yapılandırılmış ve böylece birçok ülkenin aksine ulusal düzeyde model yerine yerel düzeyde değerlendirme yaklaşımı benimsenmiştir (TKGM, 2011).

Değerleme sistemi, esasen vergi amaçlı taşınmaz değerinin tespitine yönelik olarak tesis edilmiştir. Bu bağlamda, tarım arazileri, kamusal yollar ve kırsal alan hariç diğer bütün taşınmazların değerlendirilmesi yapılmaktadır. Tarım arazileri vergiden istisna edildiğinden, söz konusu taşınmazlar değerlemenin kapsamı dışındadır (TKGM, 2011).

Hollanda’daki taşınmaz değerlendirme modelleri karşılaştırılabilir nitelikteki taşınmazların satış bedellerinin istatistiksel olarak karşılaştırılmasına dayanmaktadır (Kathmann ve Kujiper, 2006). Taşınmazların değerlendirme işlemi emsal-karşılaştırma yöntemine göre yapılırken, ticari amaçla kullanılan taşınmazlarda buna ek olarak gelir yöntemine de başvurulmaktadır.

Hollanda’da en temel kayıtlardan biri taşınmazların vergiye esas değerlerinin kayıt altına alınmasıdır. Taşınmazlara ait bu değerlerin kayıtların yıllık olarak belediyeler tarafından yapılmaktadır. 2007’den bu yana Hollanda’daki, 8 milyon adetten fazla taşınmazın, yıllık olarak değerlendirilmesi yapılmaktadır. Taşınmazların değerlendirilmesi ve vergiye esas değerlerinin belirlenmesi belediyeler tarafından Taşınmaz Değerleme Yasası (İngilizce: Act for Real Estate Assessment, Flemenkçe: Wet Waardering Onroerende Zaken, WetWOZ) uyarınca yapılmaktadır. Hollanda Taşınmaz Değerlemesi Kanununun içeriği EK D’de ve Hollanda Taşınmaz Değerleme Kurulu tarafından yayınlanan “Değerleme Modelleri için Standartlar” Kılavuzu da EK C’de görülmektedir. Hollanda’daki 431 belediye, taşınmaz değerlemesinden sorumludur. Çoğu belediyeler taşınmaz değerlemesini diğer belediyelerle ortaklaşa gerçekleştirmekteyken, bazıları da özel değerlendirme şirketlerinden hizmet satın almaktadır (Kathmann ve Kujiper, 2010).

Taşınmazların her dört senede bir yeniden değeri lenmesi ve yıllık vergiye esas taşınmaz değeri lerinin belirlenmesi işlemleri 4 temel iş adımı ndan oluşmaktadır. Bunlar; Pazar verilerinin analizi, yeniden değeri leme için obje özniteliklerinin güncellenmesi, yeni vergiye esas değeri lerin vergi mükelleflerine gönderilmeden önce doğrulanması ve itirazların değeri lendirilmesi işlemleridir (Kathmann ve Kujiper, 2010).

Belediyeler pazar verilerinin analizi için, kadastro müdürlüklerinden taşınmazların satış bedellerini alırlar. Tapu kayıtlarından alınan satış değeri lerinin yanı sıra, belediyeler, emlak ofislerinden de emsal değeri lerini incelerler. Özellikle binaların değeri lemesinde karşılaştırma yönemi kullanıldığından, satış değeri lerinin analizi pazar analizinde en önemli etkidir (Kathmann ve Kujiper, 2010).

Değeri lemede kullanılan obje öznitelikleri de iki gruba ayrılmaktadır. Birincil öznitelik grubu, parsel büyüklüğü, bina tipi, bina büyüklüğü, bina yaşı gibi öznitelikleri içermektedirken, ikincil grupta, bina ve malzeme kalitesi, taşınmazın bakım durumu, taşınmazın değeri ni etkileyen özel nitelikler (denize yakınlık, ana yola yakınlık gibi) ve özel kaynaklar ve kaynaksızlıklar (elektrik, doğalgaz olmaması gibi) yer almaktadır.

Vergiye esas değeri ler hesaplanıp vergi mükelleflerine gönderilmeden önce değeri lerin titizlikle kontrol edilmesi büyük önem taşımaktadır. Belediyeler vergiye esas değeri leri satış değeri leriyle ve bir önceki emlak vergisi değeri leriyle karşılaştırarak son kontrolü gerçekleştirirler. Hollanda Taşınmaz Değeri leme Kurulu (İngilizce: The Dutch Council for Real Estate Assessment, Flemenkçe: Waarderingskamer) belediyeler son kontrolünü düzenlemek üzere klavuzlar hazırlamıştır. Bu klavuzlar Uluslararası Değeri leme Standartları'na bağlı olarak taşınmaz değeri lemesindeki kalite standartlarını belirtmektedir (Kathmann ve Kujiper, 2006). Kurul değeri leme işlemlerini ve belediyelerin klavuzları kalite kontrolü için kullanıp kullanmadıklarını denetlemektedir. Yalnızca yeteri sayıda kontrolün ardından tatmin edici sonuçlar elde edildiği zaman, Kurul, belediyelerin taşınmaz sahiplerine, emlak vergisi değeri lerini ve vergi faturalarını göndermelerine izin vermektedir (Kathmann ve Kujiper, 2010).

Belediyeler taşınmaz değeri lerini en doğru verileri kullanarak olabilecek en hassas biçimde belirlemektedirler. Ancak en hassas değeri leme yöntemleri bile vergi

değerlerinin en doğru şekilde belirlenmesini garanti edemez. Bu sebeple taşınmaz sahipleri her zaman emlak vergisi değerine itiraz edebilirler. Her sene yaklaşık mükelleflerin %3'ü vergi değerine itiraz etmekte ancak itirazların azı değer azaltışıyla sonuçlanmaktadır (Kathmann ve Kujiper, 2010).

4.1.2.1 Taşınmaz değerlemesi raporu

Hollanda'da Belediyeler vergi mükelleflerine (taşınmaz sahiplerine), taşınmazlarına ait vergiye esas değer belirlenmesi amacıyla hazırlanmış Taşınmaz Değerlemesi Raporunu gönderirler. Vergi mükellefleri bu raporlara internetten de ulaşabilmektedir. Hollanda'da Belediyeler tarafından hazırlanan (konutlar için) bir Taşınmaz Değerlemesi Raporu'nun içeriği aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Taşınmazın Konumuna Dair Bilgiler (Sokak, Numara, Posta Kodu, Şehir ve Fotoğraf)
- Değerlemenin Yapıldığı Tarih ve Takdir Edilen Değer
- Taşınmazın Bağımsız Bölümlerine Dair Bilgiler (Taşınmazın Türü, Yapım Yılı, Alan, Hacim)
- Karşılaştırılabilir Nitelikteki Taşınmazların Özellikleri, Satış Değerleri ve Satış Tarihleri (en az 3 adet)

4.1.3 İspanya'da taşınmaz değerlemesi

İspanya'daki taşınmaz değerlemesi, ilgili şehir planlama mevzuatına göre ,geleneksel olarak, kentsel topraklar (urban land), kırsal topraklar (rural land) ve kentsel gelişime uygun olan topraklar (land suitable for urban development) olmak üzere 3 gruba bağlanmaktadır (Gomez Cid, 2010).

İspanya'da taşınmaz değerlemesi metodolojinin seçimi kadastral değer yasal olarak oluşturulan tanımıyla belirlenmiştir. Tekrar yerel vergilendirmeyi düzenleyen 28 Aralık 1988 tarih ve 39/1988 sayılı Yerel Vergi Düzenlemesi Kanununda, kadastral değerleri tanımlamak için özel düzenlemeler geliştirilmesini sağlayacak iki madde bulunmaktadır. İlki, Madde 66/2'de "Vergi matrahını (Gayrimenkul Vergisinin) belirlemek için mülkiyetin değeri onun kadastral değeri olarak kabul edilir, ki bu söz konusu mülkiyetin piyasa değerine göre oluşturulan değeridir ve hiçbir koşulda ifade edilen piyasa değerini aşamaz." şeklinde ifade edilir. Onu takiben 67. Maddede;

"1. Kentsel gayri menkulün kadastral değeri arazinin değeri ve yapıların değerinden oluşur.

2. Arazi değerini hesaplamak için geçerli tüm kentsel koşullar dikkate alınır.

3. Yapının değerini öngörmek için, kentsel ve inşaat yönlerine ek olarak, hesaplama tarihsel ve artistik özelliklerini, kullanımını veya kamuya tahsisini, kalitesini ve yaşını ve ilgili her türlü faktörü de hesaba katar.”

ifadeleri yer almaktadır (Aguado Fernandez, 2011).

İspanya Arazi Yasası (8/2007), değerleme amaçlı olarak, yapılı ve yapısız kentsel alanların ayırımını yapmaktadır. İspanya Arazi Yasasının temel olarak içeriği EK E’de ve İspanya Taşınmaz Mal Kadastro Kanunu EK F’de görülmektedir. Yapısız (binasız) kentsel alanların değerlemesi, buralara yapılacak potansiyel inşaatların pazar değerleri göz önüne alınarak yapılır. Yapılı (binalı) kentsel alanların değerlemesi ise hem arsanın değerinin karşılaştırma yöntemiyle hem de mevcut binaların değerinin maliyet yöntemiyle hesaplanmasıyla yapılmaktadır (Gomez Cid, 2010).

İspanya Arazi Yasası’na göre, arsanın yapılaşma potansiyeli yalnızca değerlemesi yapılan arsa halihazırda kentleşmiş(urbanised) bir bölgede bulunmaktaysa dikkate alınacaktır. Yani bu türde arsalar planla gelen yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulmaksızın, kırsal arazi olarak değerlendirilecektir. Buna göre eğer bir kamu kurumu bu türde, tam olarak kentleşmemiş bir arsayı kamulaştırmaya karar verdiğinde, değerleme işlemi kırsal arazi değerlemesine göre, gelir yöntemiyle yapılmalıdır (Gomez Cid, 2010).

4.2 Uluslararası Organizasyonlar

4.2.1 Uluslararası değerleme standartları komitesi-UDSK (IVSC International Valuation Standards Committee)

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, İngiliz ve ABD’li değerleme öncüleri tarafından 1970’li yıllarda başlatılan girişimler neticesinde, 1981 yılında kurulmuştur. Komite, bağımsız, kar amacı gütmeyen, özel sektör kuruluşudur (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Birleşmiş Milletler’e bağlı olarak çalışan, bünyesindeki ye organizasyonlar (42 ülkeden 53 ye) yanında; Dünya Bankası, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerleme örgütleri ile de yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur (Yomralioğlu, 2012).

Merkezi Londra, İngiltere’de olan kuruluşun temel amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır.

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, bağımsız ve saydam uluslararası değerlendirme standartlarını sağlamak, anlaşılır, uygulanabilir ve yüksek kaliteli, kamu çıkarlarını korumak amaçlı, uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak, yerel ve bölgesel standartlar ile uluslararası değerlendirme arasındaki farkları tanımlamak ve bu standartların uluslararası değerlendirme standartları ile uyumlu duruma getirilmesi ve uygunlaştırılmaları yönünde çalışmalar yapmak, küresel anlamda değerlendirme mesleğinin gelişimine katkıda bulunmak, mesleği yüksek kalitede ve en iyi şekilde uygulatarak kamu çıkarlarını korumak ve değerlendirme mesleğinin uluslararası sesi olmak gibi görevleri benimsemektedir (Köktürk ve Köktrük, 2011).

UDSK amaçları doğrultusunda; 4 bölümden oluşan ve değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile yöntemleri içeren değerlendirme standartlarını (IVS-International Valuation Standards-2011, White Book) oluşturmuştur.

Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerlendirme metodlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak ve etik kurallarını belirlemek suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

Birçok ülke tarafından kabul edilen Uluslararası Değerleme Standartları (UDES), İngiltere ve İrlanda için ulusal standart kabul edilmiş iken, İspanya’da raporlamada UDES’ e uyulmasını öngörmektedir. UDES EK G’de görülmektedir.

Bu standartlar ülkemizde SPK tarafından Türkçe’ye çevrilmiş, 06.03.2006 tarih ve 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmış ve SPK’nın mevzuatına adapte edilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, bu standartlara aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar.

UDS’ nin geliştirilmesi üç temel amaca yöneliktir (Yomralıoğlu, 2012);

1- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,

2- Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece uzmanların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,

3-Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

4.2.2 Avrupa değerlendirme birlikleri grubu (TEGoVA-The European Group of Valuers' Association)

Kar amacı gütmeyen organizasyon, standartların belirlenmesi ve üyelerinin çıkarlarını temsilin yanı sıra, iş için özel kanallar sağlar. Eski adı ile EUROVAL olan TEGoVA, 1997 yılında kurulmuştur. Ulusal derneklerin Avrupa şemsiyesi altında toplandığı bir organizasyondur. Ana hedefi, değerlendirme çalışmalarında etik kurallara uyulmasını sağlamak kadar, eğitim ve yeterlilikler için standartların oluşturulması ve dağıtılmasıdır (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Avrupa'nın çeşitli ülkelerindeki gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini arttırmak ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla yapılandırılmış bir örgüt olup, bünyesinde 26 ülkeden 45 üye kuruluş 120 bin uzman üyesi bulunmaktadır. Brüksel'de, Belçika yasalarına göre kurulmuş olup, AB'yi temsil eden dernekler üye olabilirler.

TEGoVA, UDSK ile yakın bir işbirliği içinde çalışmaktadır. Bunun temel amacı, uluslararası alanda değerlendirme metod ve raporlarına ilişkin standartlar oluşturarak, finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında, gayrimenkul değerlemesi alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir (Yomralıoğlu, 2012).

Organizasyonun temel etkinlikleri; Avrupa Değerleme Standartlarını düzenlemek, geliştirmek ve Avrupa genelinde yaygınlaştırmak, Avrupa değerlendirme kuruluş üyelerinin uymakla sorumlu olduğu asgari eğitim ve uzmanlık koşullarını belirlemek, Uluslararası tanınmışlık niteliği bulunan “Tanınmış Değerleme Uzmanlığı (REV-Recognised European Valuer)” ünvanı vermek ve muhasebe, finansal raporlama standartları; etik uygulamaları; kurumsal yönetimler; iç pazar; profesyonel değerlendirme konularında faaliyetler gösterip, danışmanlık hizmetleri sunmaktır (Yomralıoğlu, 2012).

TEGoVA, 1980 yılından itibaren Avrupa'da değerlendirme standartlarının yayınlanmasından sorumludur. Bu bağlamda TEGoVA; “Avrupa Değerleme Standartları (EVS)” adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber TEGoVA'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorlama veya cezai

hükümler içermemekle birlikte, gayrimenkul değerlemesi mesleği açısından tavsiye niteliğinde birtakım önemli düzenlemeler içermektedir. Son revize baskısı, EVS 2009 adı ile Varşova'daki uluslararası değerlendirme konferansında kabul edilmiştir.

EVS, Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları baz alarak düzenlenmiştir ve özellikle pazar değeri üzerinde durmaktadır. Bu standartların amacı değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metod, eksperlerin niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirlemektir.

Bölüm 1: Avrupa değerlendirme standartları

(Pazar değeri, değer tanımları, değerlendirme süreci, raporlama..)

Bölüm 2: Avrupa değerlendirme uygulamaları

(Finansal raporlama, kredilendirme, menkulleştirme, sigorta..)

TEGOVA, çeşitli kitapçıklar yayınlayarak ve seminerler düzenleyerek üye kurumların standartlara uyumunu sağlamaktadır.

4.2.3 Royal institution of chartered surveyors (RICS)

1993 yılında Brüksel'de kurulan enstitünün Ocak 2012 itibarıyla 100 ülkede 5342 adet üyesi, 1426 stajyeri ve 4683 öğrencisi bulunmaktadır. Birliğin ana ofisi Londra'da olmakla beraber, Brüksel, Dubai, Hong Kong, Yeni Delhi, New York ve Sydney'de bölgesel ofisleri bulunmaktadır (URL-3). Amacı, mesleği düzenlemek ve ilerletmek, yüksek kalitede profesyonellik ve eğitim standartlarını oluşturmak, müşterileri etik kurallarla korumak, tarafsız önerilerde ve analizlerde bulunmaktır (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Enstitünün amaçları ve görevleri şunlardır:

- Üyelerinin yüksek kaliteli eğitimlerini ve öğretimlerini sağlamak
- Meslek içinde kurallara bağlılığı sağlamak
- Devlete profesyonelce danışma hizmeti vermek
- Taşınmaz uzmanlığına ilişkin bilgilerin üyeleri arasında yayılmasını ve düzenli bir faaliyet programını uygulamayı sağlamak.

RICS Valuation Standards (RICS Red Book, RICS Değerleme Standartları), uyulması gereken zorunlu kuralları ve yol gösterici uygulamaları içermektedir. Bu kitap 2 ana bölümden oluşmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2011);

1. RICS üyeleri tarafından uygulanması gereken, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ile paralel olan kurallar ve yönlendirici öneriler

2. Ülkelere özel ve ülkelerle ilgili materyaller (şimdilik yalnızca İngiltere ve İrlanda için düzenlenmiştir)

Taşınmaz değerlemesi alanında çalışmalar yapan uluslararası organizasyonlar ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği çeşitli başlıklar altında Çizelge 4.2’de karşılaştırılmıştır.

Çizelge 4.2 : Uluslararası Organizasyonlar.

Organizasyon	Statü	Değerleme Standartları	Raporlama Standartları	Sertifika/Eğitim
IVSC	Bağımsız Özel Sektör Kuruluşu	Var (White Book)	Var	Sertifika (-) Eğitim (+)
TEGoVA	Dernek	Var (Blue Book)	Var	Sertifika (+) Eğitim (+)
RICS	Dernek	Var (Red Book)	Var	Sertifika(+) Eğitim (+)
TDUB	Meslek Birliği	Taslak Halinde (TUGDES)	Var	Sertifika (-) Eğitim (+)

5. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE YASAL ALTLIK TASARIMI

5.1 İlkeler

Bu bölüme kadar yapılan çalışmalarla taşınmaz değerlemesi ile ilgili bir yasal altlık ile idari yapılanmaya olan ihtiyaç açıkça ortaya koyulmuştur. Öncelikle konu ile ilgili ilkelerin belirlenmesi ve önerilecek taslak modelin bu ilkeler doğrultusunda olması yapılandırılması gerekmektedir.

Uluslararası örnekler incelendiğinde, ülkelerin kendi taşınmaz değerlemesi mevzuatları olduğu halde hem mevzuatlarının hem de yapılan değerlendirme faaliyetlerinin Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) uygun biçimde ve ülkelerinin koşullarına da uygun olarak düzenlendiği görülmektedir.

Yasalarımız ve ekonomik koşullar, duruma göre, bazı özel (ve bazen sınırlı) uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerlendirme yöntem ve tekniklerinin temelleri genelde dünya çapında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ile bir benzerlik gösterir (TDUB, 2011). Ülkemizde de tebliğ olarak yayınlanan ve değerlendirme yapan uzman ve kurumlarca geçerli sayılan UDES'i bir standart çatısı olarak kabul ederek, ülkelerin de kendi koşullarına uygun durumları ve uygulamaları ortaya koydukları standartları oluşturmaları en doğru yol olacaktır. Yapılacak idari ve yasal düzenlemelerin de ülkemizdeki çalışmaları UDES'e paralel olarak yaymayı ve desteklemeyi hedeflemesi gerekmektedir.

Gerek taşınmaz değerini etkileyen parametreler ve rapor içeriklerinin standartları gerekse Değerleme Uzmanları ile ilgili her türlü husus UDES'e göre düzenlenmelidir. Bu bağlamda TDUB'nin UDES'e uygun olarak ülkemiz koşulları da göz önünde bulundurularak hazırlamış olduğu Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslak Çalışmasından faydalanılması doğru olacaktır. TUGDES temel hatlarıyla EK H'de yer almaktadır.

Tüm uluslararası standart dökümanlarında olduğu gibi ülkemizde de, taşınmaz değerlendirme ile ilgili tüm bu konuların yanı sıra, değerlendirme yapacak Lisanslı

Değerleme Uzmanlarının uymaları gereken etik davranış ilkeleri de belirlenerek sürekli kamu güveni sağlanmalı ve korunmalıdır.

5.2 İdari Yapılanma Gereksinimi

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin tek elden yürütülmesi ve denetlenebilmesi amacıyla tüm işlerden sorumlu olacak tek bir kuruma olan ihtiyaç açıktır. Bu bağlamda taşınmaz değerleriyle ilgili her türlü düzenlemeyi yapacak ve taşınmaz değerlerini kayıt altında tutacak olan kurumun, ülkemizde taşınmazları kayıt altına alan ve mülkiyet haklarının güvence altına alan kurum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olması doğru olacaktır. Yapılan incelemeler sonunda hazırlanan idari yapı taslağı aşağıda detaylı şekilde anlatılmaktadır.

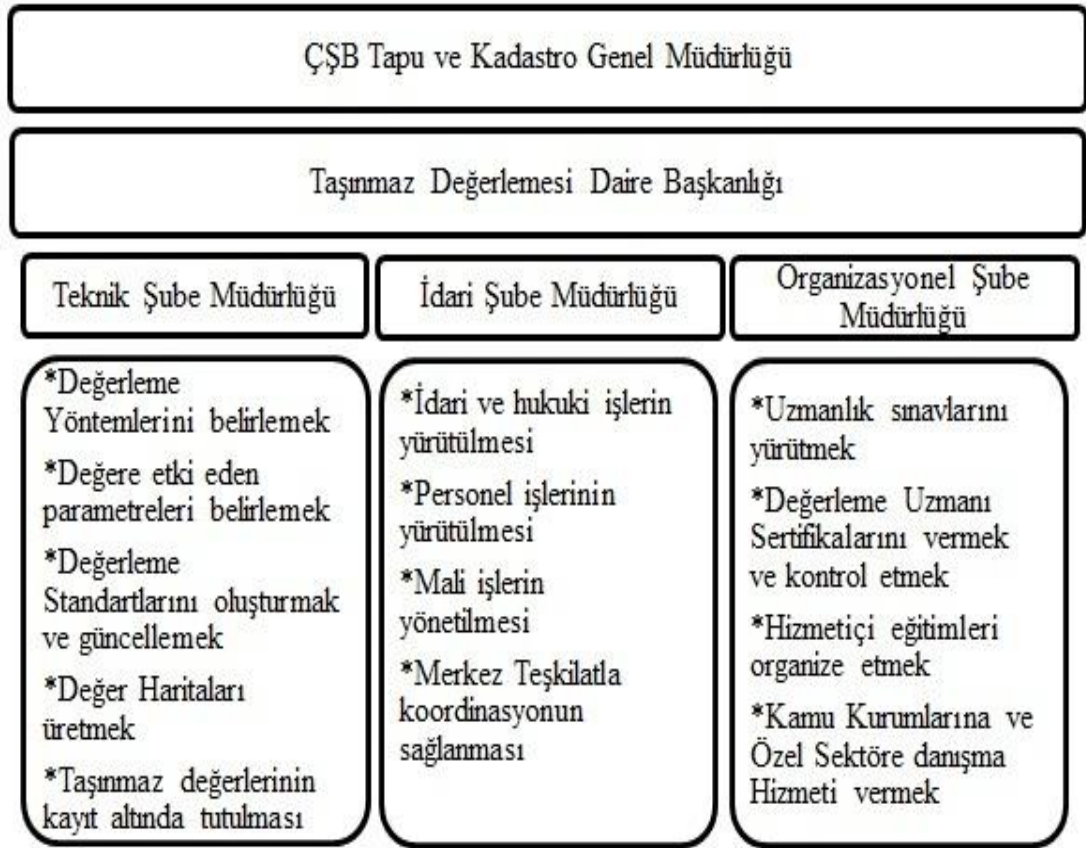
5.2.1 İdari yapı taslağı

Taşınmaz Değerlemesi faaliyetlerini yürütmek amacıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün altında Taşınmaz Değerlemesi Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı kurulur.

Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığını atanan Daire Başkanı yönetir. Daire Başkanlığı Teknik, İdari ve Organizasyonel olmak üzere 3 Şube Müdürlüğünden oluşur. Daire Başkanı daire başkanlığını dışarıya karşı temsil etmekten, daire başkanlığı içindeki görev dağılımı yapmaktan, dairenin genel idaresinden ve merkez ile ilişkileri sürdürmekten sorumludur. Taşınmaz Değerlemesi Daire Bakanlıklarının İdari Yapısı Şekil 5.1’de görülmektedir.

Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı Teknik Şube Müdürlüğünün görevleri taşınmaz değerlemesi yöntemlerini belirlemek, taşınmaz değerine etki eden parametreleri belirlemek ve bunları standart hale getirmek, taşınmaz değerlendirme ve raporlama standartlarını oluşturmak ve bunları belirli aralıklarla güncellemek, taşınmaz değer haritalarını üretmek ve taşınmaz değerlerini kayıt altına alarak veri tabanını yürütmek şeklinde sıralanabilir. Bu daire başkanlığı belirli aralıklarla taşınmaz piyasası raporları yayınlamakta ve taşınmaz piyasasındaki saydamlığı sağlamaktadır.

Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı İdari Şube Müdürlüğü ise dairenin idari ve hukuki işlerinin yürütülmesi, personel işlerinin yürütülmesi, mali işlerin yönetilmesi ve merkez teşkilatla koordinasyonun sağlanmasından sorumludur.



Şekil 5.1 : Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı İdari Yapısı.

Organizasyonel Şube Müdürlüğü Taşınmaz Değerlemesi Uzmanlık sınavı ile ilgili her türlü işi yürütmek, Değerleme Uzmanı sertifikalarını vermek ve belirli aralıklarla bunların denetimini yapmak, hizmet içi eğitimleri düzenlemek ve Kamu Kurumları ile Özel Sektöre danışma hizmeti vermek gibi görevleri vardır.

Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığının kurulması ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ile ilgili her türlü düzenleme bu daire başkanlığının yetkisi altına girmektedir. Daire Başkanlıkları belirli sıklıklarla sınavlar düzenleyerek Değerleme Uzmanı lisanları vermekle, uzmanların TUGDES Etik Davranış Kuralları'nın gereklerini yerine getirmelerini sağlamak ve denetlemekle, hazırlanan değerlendirme raporlarının denetimini yapmakla yükümlüdürler.

Taşınmaz Değerlemesi işlemlerinde farklı disiplinlerden uzmanlar görev alabilmektedir. Ancak Daire Başkanlıklarında görev alması zorunlu bazı uzmanlar bulunmaktadır. Bu uzmanlar arasında Harita Mühendisleri, İnşaat Mühendisleri, Mimarlar ve Şehir ve Bölge Plancı ile Ziraat Mühendisleri ile Orman Mühendisleridir.

5.3 Yasal Altyapı Gereksinimi

Taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin standardize edilmesi, işlemlerin tek elden yürütülmesi ve denetlenmesi, taşınmaz değerlerinin kayıt altına alınması ve taşınmaz piyasasındaki dalgalanmaların kontrol altına alınması, kurumlardaki işlem tekrarlarının ve farklılıklarının ortadan kaldırılması ve benzeri sebeplerden ötürü ülkemizde bir Taşınmaz Değerlemesi Kanunu'na olan ihtiyaç ortadadır.

Dünyadaki bir takım ülkemize de uygun olabilecek örnek ülkeler incelenerek, ülkemizdeki konuyla ilgili mevzuat ihtiyacı da göz önünde bulundurularak Taşınmaz Değerlemesi Kanun Taslağı oluşturulması uygun görülmüştür.

17.12.2009 tarihli ve 27435 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü ile tüzel kişilik kazanan, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan TDUB'nin Eylül 2011 tarihinde yayınlamış olduğu TUGDES Taslak Raporu, hazırlanan kanun taslağında en önemli kaynak olmaktadır. Taşınmaz Değerlemesi yöntemleri, değere etki eden faktörler ve raporlama standartları gibi hususlarda doğrudan TUGDES' e atıf yapılmaktadır. Bunların yanı sıra önerilen Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı ile ilgili hususlara detaylı olarak yer verilmektedir.

Buraya kadarki bölümlerde gerekli analizler yapılmış, yapılan araştırmalar sonucunda ülkemize uygun olacağı düşünülen “Taşınmaz Değerlemesi Kanunu” taslağı aşağıdaki gibi hazırlanmıştır.

5.3.1. Yasal altyapı taslağı

Taşınmaz Değerlemesi Kanun Taslağı

Birinci Kısım: Genel Hükümler

Birinci Bölüm: Amaç, Kapsam, Tanımlar ve Kullanım Alanı

Madde 1. Bu kanunun amacı taşınmaz değerlemesi ile ilgili her türlü düzenlemeyi belirlemektir.

Madde 2. Şahıs ve hazine taşınmazlarının her türlü amaçla yapılacak değerlemeleri bu kanun hükümlerine tabidir.

Madde 3. (Çeşitli tanımlar)

Madde 4. Her türlü taşınmaz malın, bu taşınmazların tüm bağımsız bölümlerinin ve eklentilerinin değerlerinin saptanmasında ve değer saptama için gerekli verilerin oluşturulmasında bu kanun hükümlerinden yararlanılır.

İkinci Kısım: Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı

Madde 5. Taşınmaz Değerlemesi faaliyetlerini yürütmek amacıyla Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı kurulur.

Madde 6. Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanı dairenin sevk ve idaresini sağlamakla görevlidir. Ayrıca Merkez teşkilat adına hizmetlerinin mevzuata göre yürütülmesinde idari, teknik ve mali konularda bütün işleri düzenlemek ve yönetmekle yükümlüdür.

Madde 7. Daire Başkanlığında Harita Mühendisleri, İnşaat Mühendisleri, Mimarlar ve Şehir ve Bölge Plancıları ile Ziraat ve Orman Mühendislerinin görev almaları zorunludur. Bunların yanında farklı disiplinlerden uzmanlar da görev yapabilir.

Madde 8. Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı Teknik Şube Müdürlüğü görevleri,

- a. Değerleme yöntemlerini belirlemek,
- b. Değere etki eden parametreleri belirlemek ve bunları standart hale getirmek,
- c. Değerleme ve raporlama standartlarını oluşturmak ve bunları belirli aralıklarla güncellemek,
- d. Taşınmaz değer haritalarını üretmek ve taşınmaz değerlerini kayıt altına alarak veri tabanını yürütmek

şeklinde sıralanabilir. Bu şube müdürlüğü belirli aralıklarla taşınmaz piyasası raporları yayınlamakta ve taşınmaz piyasasındaki saydamlığı sağlamaktadır.

Madde 9. Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı İdari Şube Müdürlüğü görevleri,

- a. Dairenin idari ve hukuki işlerinin yürütülmesi,
- b. Personel işlerinin yürütülmesi, mali işlerin yönetilmesi ve merkez teşkilatla koordinasyonun sağlanması

şeklinde sıralanabilir.

Madde 10. Organizasyonel Şube Müdürlüğünün görevleri,

- a. Taşınmaz Değerlemesi Uzmanlık sınavı ile ilgili her türlü işi yürütmek,
- b. Değerleme Uzmanı sertifikalarını vermek ve belirli aralıklarla bunların denetimini yapmak,
- c. Hizmet içi eğitimleri düzenlemek,

d. Kamu Kurumları ile Özel Sektöre danışma hizmeti vermek şeklinde sıralanabilir.

Madde 11. Daire Başkanlığı belirli sıklıklarla sınavlar düzenleyerek Değerleme Uzmanı lisanları vermekle, uzmanların TUGDES Etik Davranış Kuralları'nın gereklerini yerine getirmelerini sağlamak ve denetlemekle, hazırlanan değerleme raporlarının denetimini yapmakla yükümlüdürler.

Üçüncü Kısım: Taşınmaz Değerlemesi

Birinci Bölüm: Taşınmaz Değerlemesi Yöntemleri

Madde 12. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Madde 13. Maliyet yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Madde 14. Bu yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmalıdır.

İkinci Bölüm: Taşınmaz Cinsine Göre Uygulanması Önerilen Değerleme Yöntemleri

Madde 15. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk,

açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Madde 16. Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Madde 17. Maliyet yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Madde 18. Kentsel Dönüşüm, Arsa Düzenlemeleri gibi projeler kapsamında yapılacak değerlemelere ilişkin hususlar daire tarafından düzenlenir.

Üçüncü Bölüm: Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler

Madde 18. Taşınmaz Değerine etki eden faktörler TDUB tarafından hazırlanan TUGDES III. Bölüm’de yer alan EK B’de görüldüğü şekilde kullanılmalıdır.

Dördüncü Bölüm: Raporlamaya Dair Standartlar

Madde 19. Taşınmaz Değerlemesi raporları TUGDES Bölüm VI’ da yer alan standartlara göre hazırlanmalıdır.

Beşinci Bölüm: Taşınmaz Değerlerinin Kayıt Altına Alınması

Madde 20. Taşınmaz değerlerinin kayıt altına alınması, bu bağlamda bir veri tabanı yürütülmesi ve genel değerlendirme raporları ile değerlendirme ilişkin diğer verilerin paylaşılması Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığının görev ve sorumluluğu altındadır.

Dördüncü Kısım: Değerleme Uzmanları

Madde 21. TUGDES' göre Değerleme Uzmanı,

- a. Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan 4 yıllık üniversite eğitimi derecesi almış,
- b. Pazarda değerleme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- c. Güvenilir ve sağlıklı değerleme çalışması yapmak için gerekli kabul edilmiş metot, yaklaşım ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- d. Lisanslama Sınavları'ndan başarılı olarak belge almış,
- e. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyesi olan,
- f. Kariyeri süresince profesyonel eğitim programlarını takip eden,
- g. TUGDES Etik Davranış Kuralları'nın gereklerini yerine getiren,

itibarlı bir kişidir.

Madde 22. Değerleme Uzmanları Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı tarafından belirli aralıklarla düzenlenen Lisanslama sınavlarında başarılı olmalıdırlar.

Madde 23. Pazarda değerleme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanabilmek için en az 3 yıl süre ile değerleme uygulamalarında çalışmış olmalıdırlar.

5.4 Kurumsal Sorumluluk

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi uygulamalarında tek tip bir mevzuata olan ihtiyaç açıktır. Hazırlanan kanun taslağının değerleme yapan tüm kurumlar tarafından benimsenmesi konuyla ilgili düzenlemeleri kolaylaştıracaktır. Böylece farklı kurumlar tarafından yapılan değerleme çalışmaları sonucunda ortaya çıkan , taşınmaza biçilen birkaç farklı değer ortadan kalkacak, konuyla ilgili itirazlar da buna bağlı olarak azalacaktır.

Başta Belediyeler, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri gibi vergilendirme ve kamulaştırma amaçlı taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar olmak üzere tüm kurumlar tarafın bu mevzuat ve standartların benimsenmesi ile değerleme uygulamaları da standardize edilmiş olacaktır. Bunun sonucunda kamu güveni sağlanabilecektir.

Bu kurumların yanı sıra Meslek Odalarının da bu mevzuat ve standartları benimsemesi ile taşınmaz değerlemesi ile ilgili bir bütünlük sağlanabilecek, değerleme uzmanlarının yanı sıra bilirkişilerin de konuya aynı noktalardan yaklaşması gerçekleşebilecektir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması ile ülkemizdeki taşınmaz değerlemesi çalışmalarındaki karmaşık mevzuat yapısı ile idari yapılanmadaki çeşitlilik yapılan analizler ile ortaya koyulmuş, sonuçta da değerlendirme faaliyetlerinin tek elden, uluslararası standartlara uygun bir şekilde yürütülebilmesi açısından etkin bir Taşınmaz Değerlemesi Kanununa ihtiyaç olduğu sonucuna varılmıştır. Bu bağlamda mevcut mevzuat analizi ve kurumsal analiz yapılmış, ülkemizdeki mevcut durum incelenmiştir. Daha sonra gelişmiş bazı Avrupa ülkelerindeki taşınmaz değerlendirme mevzuatı ile değerlendirme faaliyetleri karşılaştırılmış, bunun yanı sıra bazı uluslararası değerlendirme organizasyonlarının yapıları ve kabul görmüş değerlendirme standartları da dikkate alınmıştır. Tüm bu çalışmalar sonucunda “Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı” ve “Taşınmaz Değerlemesi Kanun Taslağı” modelleri hazırlanmıştır.

Gelişmiş ülkelere bakıldığında taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen sağlam bir mevzuat altyapısı ve idari yapılanma olduğu görülmektedir. Ayrıca bu ülkelerde işlemlerin uluslararası standartlara uygun olarak yürütüldüğü de görülmektedir.

Ülkemizde ise taşınmaz değerlendirme konusunda yetkili pek çok kurum ve kuruluş , farklı yöntemlerle ve farklı mevzuatlara bağlı olarak değerlendirme faaliyetlerini yürütülmektedir. Bunun sonucu olarak taşınmaza ait pek çok farklı değer ortaya çıkmakta ve piyasada istikrar sağlanamamaktadır. Ayrıca bu karmaşa özellikle vergi toplamakla görevli birçok kurumda gelir kaybına yol açarken, kamulaştırma, arsa/arazi düzenlemeleri gibi bazı uygulamalarda da kişilerin mağduriyetine sebep olmaktadır. Ülkemizde yapılan vergi beyanları ile çeşitli kurumlar tarafından yapılan kıymet takdirlerinin taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı, çoğunlukla da gerçek değerden daha düşük değerler belirlendiği görülmektedir. Bu da yapılan kıymet takdirlerine karşı yargıda pek çok dava açılmasına sebep olmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme alanında farklılıkları giderecek, düzenlemeleri ve denetlemeleri yapacak bütüncül bir yasal ve idari yapıya olan ihtiyaç ortadadır. Bu

Çalışmanın sonunda mevcut parçacı yaklaşımı ortadan kaldıracak bir kanun tasarısı ile taşınmaz değerkemesinin tüm uygulama alanlarına yönelik bir kurumsal model önerilmektedir.

Tapu ve Kadastro teşkilatı ülkemizde, Anayasa ile güvence altına alınmış olan, mülkiyet haklarını kayıt altında tutmakta ve sürekliliğini ve güvenliğini sağlamaktadır. Aynı şekilde taşınmaz değerkeme sürecinin standardize edilmesi ve taşınmaz değerklerinin kayıt altına alınmasının da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olmasının bütüncül yaklaşım açısından daha uygun olacağı görölmektedir.

Bu sebeple oluşturulacak Taşınmaz Değerkemesi Daire Başkanlığı'nın TKGM' ye bağılı olması önerilmektedir. İdari yapılanmada olduğu gibi tasarlanan kanunun da yürütmesinin TKGM tarafından yapılması uygun olacaktır. Oluşturulacak mevzuat başlıca bir kanun olabileceğı gibi mevcut 3402 sayılı Kadastro Kanununa da eklemeler yapmak suretiyle düzenlemeler yapılabilir.

KAYNAKLAR

- Açlar A. ve Çağdaş, V.,** (2008). Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 2. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Açlar, A. Vd.,** (2003). Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 31 Mart -4 Nisan.
- Aguado Fernandez, D.,** (2011). Gayrimenkul Toplu Değerleme Sistemleri ve Vergilendirme, Kadastro Genel Müdürlüğü, Seminer 3, İspanya, Çeviri.
- Dale P. ve McLaughlin J.,** (1988). Land Information Management, 1. Baskı, Clarendon, Oxford.
- Demir, H.,** (2006), Kadastro Mali Boyutu, 2. Kadastro Kongresi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 22-24 Mayıs.
- Gomez Cid, A.,** (2010), Spain: Land Valuation Modified, Alındığı tarih: 07.03.2012 adres: <http://www.iflr.com/Article/2660084/Spain-Land-valuation-modified.html>.
- Güngör, E.,** (1999). Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- Kathmann, R., Kuijper, M.,** (2006). How to evaluate valuation models?, FIG Congress, Munich, Germany, 8-13 October.
- Kathmann, R., Kuijper, M.,** (2010). Taxpayer checks data int the system of base registers, FIG Congress, Sydney, Australia, 11-16 April.
- Köktürk, E. ve Köktürk E.** (2011). Taşınmaz Değerlemesi, 1. Baskı, Netcopy, İstanbul.
- Köktürk, E.,** (2011). Almanya’da Taşınmaz Değerlemesi, Hermes Ofset, 1. Baskı, Ankara.
- Maltepe Belediyesi,** (2011). Maltepe Belediyesi 2011 yılı Faaliyet Raporu, İstanbul.
- Nişancı, R.,** (2005). Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, (Doktora Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- SPK,** (2006). Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Eki, Seri: VIII No: 45, Alındığı tarih: 07.03.2012 adres:

<http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=591&fn=591.pdf>.

- Şahin, D.**, (2010). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları, (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- TDUB**, (2011). Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği TUGDES Taslak Çalışması, Versiyon 1, Alındığı tarih: 07.02.2012 adres: http://www.tdub.org.tr/images/pdf/tugdes_taslak_metni.pdf.
- TKGM**, (2011). TKMP 4. Bileşeni Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması, komisyonlar özet raporu, 9 Mayıs 2011, Ankara
- TKGM**, (2010). TKMP Tanıtım Bilgi Notu 01-09-2010 <http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=projeler&pID=8>
- TKGM**, (2010). TKMP Yasal Altyapı Oluşturma Komisyonu Raporu aralık, 2010
- Ülger, N. E.**, (2004), İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi, C17, S.1, SS 57-67.
- Ümraniye Belediyesi**, (2011). Ümraniye Belediyesi 2011 yılı Faaliyet Raporu, İstanbul.
- Yazıcı, K.**, (1997), Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri, Uzmanlık Tezi, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü Finansman Dairesi Başkanlığı, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., ve Candaş, E.**, (2011). Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi Yayınları, 1. Basım, 26-27 Mayıs.
- Yomralıoğlu, T.**, (1997). Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, 1, s. 153-169, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T.**, (2000). Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, 1. Baskı, Seçil Ofset, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.**, (2009). TTDS: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi, Çalışma Raporu, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.**, (2010). Taşınmaz Değerleme Ders Notları, İTÜ, 2010.
- Yomralıoğlu, T.**, (2012). Dünya’da Taşınmaz Değerlemesi, II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul Teknik Üniversitesi, (Sunum), 21-22 Mayıs.
- URL-1** < <http://www.uyap.gov.tr/destek/hs/index.htm> >, alındığı tarih 22.02.2012.
- URL-2** < <http://www.tdub.org.tr/genel/tdub.html> >, alındığı tarih 13.07.2012.
- URL-3** < <http://www.joinricsineurope.eu/en/articles/view/rics-in-continental-europe-6> >, alındığı tarih 03.07.2010.
- URL-4** < <http://wetten.overheid.nl/BWBR0007119/geldigheidsdatum> >, alındığı tarih 25.06.2012.

EKLER

EK A: Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler (TUGDES) (TDUB, 2011)

EK B: Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı (Ayrıntılı Tablo)

EK C: Hollanda Taşınmaz Değerleme Kurulu tarafından yayınlanan “Değerleme Modelleri için Standartlar” Kılavuzu (Kathmann ve Kujiper, 2006)

EK D: Hollanda Taşınmaz Değerlemesi Kanunu (URL-4)

EK E: İspanya Arazi Yasası

EK F: İspanya Taşınmaz Mal Kadastro Kanunu (5 Mart 2004 tarih-1/2004 sayılı)

EK G: Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 (SPK, 2006)

EK H: Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağı/TUGDES (TDUB, 2011)

EK A

Çizelge A.1 : Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler (TUGDES).

TAŞINMAZ KATEGORİLERİ									
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BİNALAR			ARSA VE ARAZİLER			TİCARİ- SİNAİ YAPILAR			
Ko nut	İşyeri Ofis- Dükkan	Cins Tashihi i Bina	A rsa	Ta rı m Al anı	A.Y akıt İstas yonu	Üret im Tesi si	Ticar i Taşı nma z		
<i>DEĞERİ ETKİLEYEN PARAMETRELER</i>									
A	BÖLGEYE-KONUMA AİT PARAMETRELER								
A.1.	Taşınmazın Bulunduğu Konum								
A.1.1.	Taşınmazın bulunduğu mevkiiden kaynaklı merkezilik								
A.1.2.	Bulunduğu konumun sosyo-kültürel doku-gelişim								
A.1.3.	Bulunduğu konumun tarihi dokusu-tarihi gelişimi								
A.1.4.	Bulunduğu konumun ticari yoğunluğu-gelişimi								
A.1.5.	Manzara,çevre, doğal güzellik								
A.2.	Getiri Beklentisi								
A.2.1.	İl/ilçe/semtin gelişim trendi (demografik yapı,göçalma/verme,kişi başı gelir alım satım adedi, artış oranı, arsa üretimi)								
A.2.2.	Potansiyel gelişim imkanı (prim yapma)								
A.3.	Kamu Hizmetleri ve Sosyal Donatıların Varlığı/Faydanılması								
A.3.1.	Kamu hizmetleri faydalanma								
A.3.2.	Genel altyapı hizmetlerinden faydalanma								
A.3.3.	Teknik altyapı hizmetlerinden faydalanma								
A.3.4.	Sosyal donatı alanlarına (okul,cami,park,pazar,alış veriş, vb.) yakınlık								
A.4.	Ulaşım								
A.4.1.	Alternatif ulaşım imkanı/sıklık derecesi								
A.4.2.	Toplu taşıma alanlarına yakınlık								
A.4.3.	Toplu taşıma araçlarının ihtiyacı karşılama oranı								
A.4.4.	Yolların ihtiyacı ihtiyacı karşılama durumu								
A.4.5.	Trafik yoğunluğu-sıkışıklığı								
A.5.	Diğer Etkenler								
A.5.1.	Hammadde kaynaklarına yakınlık ve ulaşım imkanı								
A.5.2.	Çevrede iş gücü								
A.5.3.	Vasıflı ve vasıfsız iş gücünün bulunabilirliği								
A.5.4.	Taşıma türü ve maliyeti								
A.5.5.	Yetiştirilen ürün ve ürün verimliliği, ürünün piyasası								
A.5.6.	Tarımsal bölgenin/ürün segmentinin özellikleri								
A.5.7.	Ekolojik ve çevresel konular								
A.5.8.	Hizmet/hitabet(catchment) alanı								
A.5.9.	Hizmet/hitabet(catchment) alanı satın alma gücü								
A.5.10.	Çevredeki rakipler,büyüklikleri ve özellikleri								
A.5.11.	Bölge nüfusu ve nüfusun gelir dağılımı								
A.5.12.	Bölgede hastane imarlı arsa sayısı								
A.5.13.	Bölgede eğitim kurumu imarlı arsa sayısı								

A.5.14	Yakın çevrede perakende sektörü kiracı-iş kolu profili	X	X		X			X
B.	ARSA-ARAZİLERE İLİŞKİN PARAMETRELER							
B.1.	Yol bağlantıları, parsel giriş çıkış imkanları				X	X	X	X
B.2.	İmar durumu	X	X	X	X		X	X
B.3.	Arsa-arazi büyüklüğü	X	X	X	X	X	X	X
B.4.	Zemin durumu(jeolojik etüt)	X	X	X	X	X	X	X
B.5.	Görünürlük	X	X	X	X	X	X	X
B.6.	Arsa-arazi topoğrafik ve fiziksel özellikleri	X	X	X	X	X	X	X
B.7.	Tarımsal arazilerde toprak kalitesi				X			
B.8.	Arsa-arazi yerleşimi ve biçimi(köşe, vb.)	X	X	X	X	X	X	X
B.9.	Boyutları(cephe, en-boy)			X	X	X	X	X
B.10.	Manzarası	X	X	X	X	X		X
B.11.	Zemin kot farkı(avantajları-dezavantajları)	X	X	X	X	X	X	X
B.12.	Su havzasında olup olmadığı	X	X	X	X	X	X	X
B.13.	Deniz otellerinde kıyı kullanımı							X
B.14.	Arsanın imar durumundan kaynaklanan kullanılmış imar hakları	X	X	X		X	X	X
B.15.	Üretimin özelliğine göre suya yakınlık				X		X	
B.16.	Üretimin özelliğine göre atık imkanına yakınlık						X	
B.17.	Arsa-arazinin altyapı imkanlarından yararlanma durumu	X	X	X	X	X	X	X
B.18.	Yer altı suyu rezervleri				X	X	X	X
B.19.	Ürün ekili olup olmaması				X			
B.20.	Ağacın yaşı ile eşik yaşı bağlantısı				X			
B.21.	Taşınmazın Mülkiyet Durumu (hisse durumu)	X	X	X	X	X	X	X
B.22.	İmar durumunda"özel hastane"alanında kalıp kalmadığı							X
B.23.	Deprem Bölgesi	X	X	X	X	X	X	X
B.24.	Kapalı alan dışında açık alan gerekliliği- açık alan /kapalı alan oranı	X	X	X		X	X	X
B.25.	Ön izin belgesine sahiplik(Sağlık Bakanlığı)							X
B.26.	Ender bulunurluk(arz-talep)						X	
C.	YAPISAL KRİTERLER							
C.1.	Ana yapı inşaat tarzı	X	X	X		X	X	X
C.2.	Ana yapının yapım yılı(gerçek yaş)	X	X	X		X	X	X
C.3.	Ana yapının görüldüğü yaş(efektif yaş)	X	X	X		X	X	X
C.4.	Ana yapının inşaat kalitesi	X	X	X		X	X	X
C.5.	İnşaat alanı	X	X	X		X	X	X
C.6.	Sosyal Donatı Olanakları (sosyal tesis, spor, konferans sal.havuz, SPA,..)	X	X	X			X	X
C.7.	Yeşil alan(site, vb.)	X	X	X		X	X	X
C.8.	Güvenlik sistemi	X	X	X		X	X	X
C.9.	Site veya rezidans özelliği	X						
C.10.	Bina görevlisi	X	X	X			X	X
C.11.	Açık havuz	X						X
C.12.	Kapalı havuz	X						X
C.13.	Yangın merdiveni	X	X	X			X	X
C.14.	Binadaki kat sayısı	X	X	X			X	X
C.15.	Binanın fiziki durumu	X	X	X		X	X	X
C.16.	Mimari stili/mimari proje tipolojisi	X	X	X		X		X

C.18.	Taşınmazın mülkiyet durumu (hisseli olup olmadığı)	X	X	X	X	X	X	X	X
C.19.	Görünürlük	X	X	X			X	X	X
C.20.	Tapu durumu(kat irtifakı, kat mülkiyeti, vs.)	X	X	X			X	X	X
C.21.	Ofis ortak alanların durumu ve ortak alanlardan faydalanma durumu		X						X
C.22.	Teknik özellikler(ısıtma,soğutma ve havalandırma)	X	X	X			X	X	X
C.23.	Otopark imkanları ve kapasitesi	X	X	X			X	X	X
C.24.	Asansörler, kapasiteleri ve yeterliliği	X	X	X				X	X
C.25.	Binanın cephesi ve ortak alanlarının fiziksel durumu	X	X	X			X	X	X
C.26.	Yeşil sertifikalı bina olup olmaması	X	X						X
C.27.	Ofislerde teknik bina altyapısı veya yakınlığı(fiberoptik, vs.)		X					X	X
C.28.	Depo imkanı	X	X	X			X	X	X
C.29.	Yapının toplam büyüklüğü	X	X	X			X	X	X
C.30.	Diğer fiziksel ve mimari özellikler	X	X	X			X	X	X
C.31.	Hitabettiği sektörler ve sürekliliği							X	X
C.32.	AVM dolaşım ve yerleşiminin uygunluğu								X
C.33.	Mağaza büyüklükleri, yerleşim, adet, uygunluğu(AVM)								X
C.34.	Mevcut ruhsat ve projesine uygunluk	X	X	X			X	X	X
C.36.	Yatak kapasitesi								X
C.37.	Yükseklik	X	X	X				X	X
C.38.	Gün ışığından faydalanma	X	X	X				X	X
C.39.	Poliklinik sayısı								X
C.40.	Deprem Yönetmeliğine uygunluğu	X	X	X			X	X	X
C.41.	Ender bulunurluk(arz-talep)	X	X	X	X	X	X	X	X
C.42.	Yatakbaşı ort.kullanım alanı(alan/yatak sayısı)								X
C.43.	Üniteler ve ihtisasların eşitliği(hastane)							X	X
C.44.	Ameliyathane sayısı							X	X
C.45.	Öğrenci kapasitesi(eğitim kurumu)								X
C.46.	Fakülte/bölüm sayısı(eğitim kurumu)								X
C.47.	Kampüs alanı(eğitim kurumu)								X
C.48.	Peyzaj ve çevre düzenlemesi(eğitim kurumu)								X
C.49.	Sosyal donatılar(eğitim kurumu)								X
C.50.	Bağımsız Bölüm Özellikleri								
C.50.1.	Toplam kullanım alanı	X	X					X	X
C.50.2.	Brüt, Net kullanım alanı	X	X					X	X
C.50.3.	Oda sayısı	X	X						
C.50.4.	Odaların büyüklüğü	X	X						
C.50.5.	Manzara	X	X						X
C.50.6.	Klima	X	X				X	X	X
C.50.7.	Şömine	X							
C.50.8.	Barbekü	X	X						
C.50.9.	Teras	X	X					X	X
C.50.10.	Balkon sayısı ve kullanılışlığı	X	X						X
C.50.11.	Bulunduğu kat	X	X					X	X
C.50.12.	Baktığı yön	X	X						X
C.50.13.	Gürültü durumu	X	X					X	X
C.50.14.	Alternatif kullanım imkanları(büro, ofis, vs.)	X							X

C.50.15.	Depo imkanı	X	X					X	X
C.50.16.	Otopark imkanı(açık-kapalı)	X	X				X	X	X
C.50.17.	Islak hacimlerin durumu	X	X					X	X
C.50.18.	B.Bölüm içi fiziksel kondisyon durumu	X	X				X	X	X
C.50.19.	Banyo, WC sayısı	X	X				X	X	X
C.50.20.	Isınma şekli(merkezi, kombi, vs.)	X	X				X	X	X
C.50.21.	Kullanılan malzemeler ve durumu	X	X				X	X	X
C.50.22.	Yasal gereklilikleri (mevcut proje ve ruhsata uygunluk)	X	X	X			X	X	X
C.50.23.	Odaların ışık alma durumu	X	X						X
C.50.24.	Bağımsız Bölüm hisse oranı (mülkiyet durumu)	X	X						
C.50.25.	Teşhir alanı büyüklüğü		X						X
C.50.26.	Yerleşim biçimi, kullanılışlığı(kolon, kiriş, vs.)		X						X
C.50.27.	İç yapısı ve amaca uygunluğu		X						X
C.50.28.	Kullanışlılık	X	X						
C.50.29.	Ofislerde camların açılıp, açılmaması		X						
C.50.30.	Dükkanlarda vitrin, cephesi ve görülünürlüğü		X						
C.50.31.	Dükkanlarda ana yürüyüş yollarına göre durumu		X						
C.50.32.	Dükkanlarda bina dışı kullanım olup olmadığı		X						
C.50.33.	Müstakil bacasının olup olmadığı		X						
C.51.	Oda büyüklükleri(konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.52.	Oda sayısı(konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.53.	Biçim ve dekorasyon(konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.54.	Eskilik-yenilik durumu(konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.55.	Kolon-kiriş yerleşimi(üretim-sanayi tesislerinde)							X	
C.56.	Ortalama oda büyüklükleri (toplan alan / oda sayısı)								X
C.57.	Konutların net/brüt büyüklükleri,adetleri,dağılımları(proje halinde ise)	X							
C.58.	Değerlenen alanın bağımsız üretim/ürün/hizmet sunma kabiliyeti	X	X	X	X	X	X	X	X
D.	EKONOMİK KRİTERLER-GELİR PARAMETRELER								
D.1.	Site Tarzı Konut Yapılarında Genel Gider Miktarı	X							
D.2.	İnşaat maliyetleri(proje halinde ise)	X	X	X			X	X	X
D.3.	Diğer giderler	X	X	X	X	X	X	X	X
D.4.	İnşaata başlama ve bitiş süresi(proje halinde ise)	X	X						X
D.5.	Proje riskinin durumu(proje halinde ise)	X	X						X
D.6.	İnşaatin toplam büyüklüğü ve etapları(proje halinde ise)	X	X						
D.7.	Açılış ve pazarlama giderleri(proje halinde ise)	X	X						X
D.8.	Metrekare başına ort.gider tahmini(proje halinde ise)	X	X						X
D.9.	Rakip projeler ve satış hızları(proje halinde ise)	X	X						X
D.10.	Satış çıkma zamanı(proje halinde ise)	X	X						X
D.11.	Satış fiyatları ve satış hızı tahmini(proje halinde ise)	X	X						X
D.12.	İşletime alma ve ilk pazarlama giderleri(proje halinde ise)	X	X						X
D.13.	Diğer yönetim giderleri(proje halinde ise)	X	X						X
D.14.	Açılış zamanı(proje halinde ise)								X
D.15.	Kiralama firması ve maliyeti(proje halinde ise)								X
D.16.	Açılıştaki ve sonraki yıllardaki tahmini doluluk(proje halinde ise)								X
D.17.	Kiralamasız geçecek dönem varsa süresi ve şartları(proje hal. ise)								X

D.18.	Kiracılara sağlanacak avantaj varsa maliyeti(proje halinde ise)								X
D.19.	Açılışından itibaren kira geliri istikrarı		X						X
D.20.	Hedef kitle(proje halinde ise)	X	X						X
D.21.	Kiralanabilir m2 başına ortalama kira tahmini(proje halinde ise)								X
D.22.	Satış sonrası yapılacak harcamalar(yol katılım payı,vs.)					X			
D.23.	Yönetim sistemi(profesyonel, yok, vs.)	X	X						
D.24.	Perakende ticarete yoğunluk,potansiyel kapasite			X					X
D.25.	Kiralayana yaratacağı masraf	X	X	X			X	X	X
D.26.	Kira getirisi	X	X	X	X	X	X	X	X
D.27.	Kira kontratı değeri, bitiş tarihi	X	X	X	X	X	X	X	X
D.28.	Boşluk/doluluk oranı	X	X		X			X	X
D.29.	Hedef kitlesi, tercih edilme nedeni	X	X	X				X	X
D.30.	İşletici firma-Yapımcı Firma	X							X
D.31.	Yıl içinde çalıştığı aylar- Yıllık ürün devir sayısı					X		X	X
D.32.	Diğer gelirler-kaynakları ve miktarı						X		X
D.33.	Uzun vadeli devlet politikaları					X		X	X
D.34.	Tarım açısından organik tarım, seracılık, vb. faaliyet kapsamı					X			
D.35.	Ulusal ve bölgesel ekonomik trendler					X	X	X	X
D.36.	Kiracı karması ve özelliği		X						X
D.37.	Brüt/net kiralanabilir alan								X
D.38.	Genel gider yükü(m2 başına)		X						X
D.39.	Yıllık, aylık ziyaretçi sayısı-araç sayısı		X				X		X
D.40.	Piyananın perakende kompleks alım,satım verileri								X
D.41.	Kiralanabilir alan başına ortalama kira bedeli								X
D.42.	Dönem sonu artık değeri		X					X	X
D.43.	Ortak alanlardan kira getirisi olup olmadığı,YP'ye göre dağıtımı								X
D.44.	Yıllık Brüt Satış Tutarı-Yıllık Gider						X		X
D.46.	Pompa sayısı						X		
D.48.	Dağıtımcı markası(akaryakıt istasyonu)						X		
D.49.	Dağıtımcı ile kalan anlaşma süresi(akaryakıt istasyonu)						X		
D.50.	Market varsa gelir,giderleri(akaryakıt istasyonu)						X		
D.51.	Satış şartları (vadeli,peşin,takas)	X	X	X	X	X	X	X	X
D.52.	Toplam istihdamdaki büyüme							X	
D.53.	Sosyal alanlar, imkanlar, donatılar ve işletim sistemi	X	X						
D.54.	Rakip projelerde karşılaştırılabilir alan ve fiyat kıyaslamaları	X	X						X

EK B**Çizelge B.1 : Taşınmaz Değerlemesi Mevzuatı (Ayrıntılı Tablo).**

TARİH	YASA	TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİ
1924	Köy Kanunu (442)	MADDE 44 - İhtiyar meclisinin göreceği işler şunlardır: 1 - İhtiyar Meclisi köylüye ait işleri konuşur ve hangi işleri köylü tarafından kendileri çalışarak doğrudan doğruya ve hangi işlerin para ile veya ırgat ile görülebileceğine karar verir. Köy işlerinden köy ahalisinin imece ile çalışarak yapacakları işi, köylünün çift ve çubuğu ile uğraşmadıkları boş zamanlara bırakır. 2 - (Değişik bent: 12.02.1954 - 6250/2 md.) İhtiyar Meclisi bu Kanunun 13 ve 14 üncü maddelerinde yazılı mecburi ve ihtiyari işleri yapmak için lüzumu halinde köy sınırı içindeki gayrimenkulleri değer pahasıyla satın alır. Mal sahibi razı olmazsa köyün bağlı bulunduğu kaza veya vilayet idare heyeti işi gözden geçirir. İdare heyetinin kararına söz yoktur. 3 - Tarlası olmayan veya yetişmeyen köylüye köyün sınırı içinden boz halinden bir parça ayırıp vermek ve tasarrufu mal sandığına veya sair dairelere geçmiş olan araziye köy namına satın alıp arazisi olmayanlara vermek ve bedelini taksitle köy sandığına ödetmek mecburidir. 4 - İhtiyar Meclisi köylünün kaçar gün çalışacağını kestirir. 5 - Köy işi için beher köylüye haline göre salınacak paranın ne olacağını keser.
1934	Tapu Kanunu (2644)	MADDE 17 - Erbabı vukufa (bilirkişi) takdir ettirilen değer bahaların (Bir malın iktisadi duruma göre kıymeti) ikinci derecede tasdiki belediyelerce seçilecek iki zatın da iştirakiyle mahalli idare heyetlerine aittir.
1961	Vergi Usul Kanunu (213)	MADDE 308 - Arazinin vergi değerine esas tutulan kıymetleri, tahrir ve tadilat komisyonlarınca bu bölümde yazılı esaslara göre tahmin olunur. MADDE 309 - Arazinin tahmin olunacak kıymeti alelade alım - satım kıymetidir. Arazi kıymetinin tahmininde aşağıdaki esaslar nazara alınır: 1. Normal şartlar dâhilinde ve genel surette arazinin bulunduğu birlikte arazi satış kıymetlerinin seviyesi; 2. Aynı neviden arazinin satış kıymetleri; 3. Arazinin mevki; 4. Tarımda kullanılan arazinin yetiştirme kuvveti, sulaklık derecesi, tarımın nev'i; 5. Arazinin büyüklüğü ve küçüklüğü; 6. Meskûn yerlere, iskele ve istasyonlara yakınlığı.
1961	Gelir Vergisi Kanunu (193)	MADDE 73 - (Değişik fıkra: 04/12/1985 - 3239/56 md.) Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifâına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanununun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur.

1964 Harçlar Kanunu (492)	TAPU KADASTRO HARÇLARI MADDE 57 - Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifiede yazılı olanları, tapu ve kadastro harçlarına tabidir. DEĞER ESASI: Madde 61 - Değer ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (4) sayılı tarifiede yazılı değerler esastır. KAYITLI DEĞER, EMLAK VERGİSİ DEĞERİ Madde 63 - (Değişik madde: 03.04.2002 - 4751 S.K./5. md.) Bu Kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. (Değişik fıkra: 04.06.2008 - 5766 S.K./11.mad) Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. (Ek fıkra: 18.02.2009-5838 S.K./16.mad) Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır. (Değişik fıkra: 04.06.2008 - 5766 S.K./11.mad) Tapuda yapılan işlemten sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz. Harcın hesabında 10 Yeni Türk Lirasına kadar olan matrah kesirleri dikkate alınmaz. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespiti Maliye Bakanlığı yetkilidir.
1964 Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)	MADDE 2 - (Değişik madde: 19.06.1994 - KHK - 542/2 md.) Bu Genel Müdürlük (Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü); a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satın alma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya, b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya, c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya, (Ek cümle: 03.07.2003 - 4916 S.K./33. md.) Genel Müdürlük mülkiyetinde olup, ihale suretiyle satılan, ancak yapılan satış işlemleri yargı kararları ile iptal edilerek kamu malına dönüştürülen, satışa konu arazi ve arsaların maliklerine; ihale bedellerinin güncelleştirilmiş değeri veya emsali değerdeki, Genel Müdürlük mülkiyetinde bulunan ya da Genel Müdürlükçe imkân dâhilinde sağlanacak en yakın arazi ve arsalarından vermeye yetkilidir. MADDE 13 - Bu kanun gereğince Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılan, satın alınan, planlanan veya çeşitli kamu hizmet ve tesisleri yapılarak değerlendirilen sahalara, bunlar içinde ve civarındaki binalı ve binasız diğer arazi ve arsaların değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak üzere, Ofisçe Maliye Bakanlığına bildirilir.
1965 Kat Mülkiyeti Kanunu (634)	MADDE 3 - Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir

mülkiyettir. (Değişik: 13/4/1983 - 2814/2 md.) Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

MADDE 29 - (Değişik madde: 03.04.2002 - 4751 S.K./2. md.)

Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

(Değişik fıkra: 16.06.2009-5904 S.K./33.mad) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen artış oranını sınıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir.

1970 Emlak Vergisi Kanunu (1319)

2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu 1981 Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	VERGİ DEĞERİ DEYİMİ MADDE 20 - Vergi değeri, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenen kesinleşmiş değeri ifade eder. Vergi değerinin ihtilaflı olması halinde, kesinleşmiş değer belirleninceye kadar mükellefin Emlak Vergisi tarhına esas olmak üzere beyan ettiği değer nazara alınır. Vergi değerinin bilinmemesi halinde gayrimenkul için en son verilmiş bulunan Emlak Vergisi beyannamesindeki değer esas alınır. Bu da bilinmiyorsa Emlak Alım veya Veraset ve İntikal Vergilerinin tarhına esas olan değerlerden en yüksek uygulanır.
1981 Sermaye Piyasası Kanunu (2499)	GÖREV VE YETKİLER MADDE 22 - (Değişik: 3794 - 29.4.1992) Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır: r) (Değişik: 5582 - 21.2.2007 / m.10)Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumlarından sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanun'un 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek, TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ MADDE 40/D - (Ek: 5582 - 21.2.2007 / m.15)Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir. Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayımlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur. Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar. Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tabidir.
1982 TC Anayasası	MADDE 35- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

MADDE 46- (Değişik: 3/10/2001-4709/18 md.)

Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.

MADDE 47- Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.

Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.

MADDE 11 - (Değişik madde: 24.04.2001 - 4650/6. md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Aarsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynaktan meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle

belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.
MADDE 15 - (Değişik madde: 24.04.2001 - 4650/8. md.)

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için onbeş ila yirmi beş, ayrıca il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından on beş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir. Bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esasları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirlenir.

ECRİMİSİL VE TAHLİYE:

MADDE 75 - Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz * malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ** ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinesinin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagin kusuru aranmaz.

EK MADDE 7- (Ek: 5162 - 5.5.2004 / m.4) Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüştürme projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

MADDE 6 - Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir.

İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek ve kredi imkânlarından daha fazla faydalandırmak gibi destekleyici tedbirler alınabilir.

(Ek fıkra: 23.02.2001 - 4626 S.K./1. md.)Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesilir. Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır.

Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile

1983 Devlet İhale Yasası (2886)

1984 Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)

1984 Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)

		tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rıza en veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir. Toplulaştırma esas ve usulleri ile toprağın derecelendirilmesinin nasıl yapılacağı yönetmelikte belirtilir. MADDE 17 - Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir. Ayrıca belediye veya valilikler ile şuyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şuyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir. Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.
1985	İmar Kanunu (3194)	MADDE 36 - Taraflardan her biri dava harcını, dinlenmesini talep ettiği tanık ve bilirkişi ücretini ve diğer yargılama giderlerini karşılamak zorundadır. Davacı hakim tarafından belirlenecek süre içinde gerekli giderleri mahkeme veznesine yatırmadığı takdirde, onunla ilgili delillere dayanmaktan vazgeçmiş sayılır. Bu Kanun gereğince resen yapılması gereken soruşturma ve tebligat işlemleri için zaruri giderler, ileride haksız çıkacak taraftan alınmak üzere bütçeye konulan ödenekten karşılanır. Kadastro hâkimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır. Hâkim, hükmün kesinleşmesinden itibaren on beş gün içinde giderin miktarı ile mükellefin kimliği ve en son ikametgâhını bir yazı ile maliyeye bildirir. Bu yazıda belirtilen giderler maliye tarafından yapılacak tebligattan başlayarak iki ay içinde ödenir. Süresi içinde ödenmeyen giderler için Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Kadastrosu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Kadastrosu yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir.
1987	Kadastro Kanunu (3402)	DEĞER BİÇİLMESİ MADDE 899 - İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir. Biçilmiş değeri aşan miktar için ipotekli borç senedi
2001	Türk Medeni Kanunu (4721)	

yoluyla rehin kurulamaz.

SORUMLULUĞUN SINIRI

MADDE 904 - İrat senetlerindeki alacak miktarı, tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü aşamaz.

Değerlendirmeler tapu idaresince resmen yapılır.

DOĞRUDAN SATIŞ

MADDE 4 - Hazineye ait taşınmaz mallar;

a) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

b) (Değişik bend: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,

c) (Değişik bend: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Hisse oranı yüzde kırkı veya *3* hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

e) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

f) (Değişik bend: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

g) (Ek bend: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,

h) (Ek bend: 03/07/2003 - 4916 S.K./3. md.) Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

i) (Ek bend: 16.07.2004 - 5228 S.K./51.mad) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

(Değişik cümle: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.

(Değişik fıkra: 16.07.2004 - 5228 S.K./51.mad) *1* Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazlarda (b) bendine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer yarısıdır. (d) bendindeki taşınmazları satın alacakların veya bunların kanunî ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır. Bu fıkra hükümlerine göre satılan yerler ile (e), (f) ve (i) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (i) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

(Ek fıkra: 03.07.2003 - 4916 S.K./3. md.) Hazineye ait

2001

Hazineye Ait Taşınmaz Malların
Değerlendirilmesi ve Katma Değer
Vergisi Yasasında Değişiklik
Yapılması Hakkında Kanun (4706)

taşınmazlar; (...) * , küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dâhil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, (...) * , toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur. *2*

(Ek fıkra: 23.07.2010-6009 S.K/31.md.) Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendindeki kısıtlamalara tabi olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir.

EK MADDE 3 - (Ek madde: 18.02.2009-5838 S.K./23.mad)

13.6.2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis edilebilecek boş parsel bulunmaması, gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, talep edilen taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması kaydıyla; Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait arazi veya arsaların üzerinde kırk dokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilir. 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise aynı şartlarla kırk dokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir.

Yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçüdür.

ARAZİ VE ARSALARIN MALİYET HESABI

MADDE 7- Arazi ve arsaların Maliyet Hesabı;

a) Arazi ve arsanın iktisap bedeli ile bu iktisap dolayısıyla yapılan tüm harcamalar,

b) Arazi ve arsaya ilişkin harita, planlama ve imar uygulaması ile altyapı, yapı veya tesislerin projelendirilmesi ve yapımına ilişkin tüm harcamalar,

c) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi,

resim ve harçlar, toplamına, genel gider olarak %5

eklenir. Bu tutara, satışta ödenecek vergi, resim ve

harçlar ile 1050 sayılı Kanunun ek 9 uncu maddesi

gereğince Hazineye ödenmesi gereken miktar ilave

edilerek maliyet tespit edilir. Avans karşılığı iktisap

olunan arazi ve arsalar için Genel Müdürlük

kaynaklarından yapılan harcamalar, sarf yılı ve ayları

itibarıyla Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenecek

Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) uygulanarak

bulunacak değer, maliyete eklenir. Avans alınarak

iktisap olunan taşınmazlara ilişkin olarak Genel

Müdürlük aleyhine açılmış her türlü adli ve idari

davalara ait ödemeler ilgilisinden alınarak yapılmış ise,

maliyet hesabına dâhil edilmez.

Hazineden bedelsiz olarak alınan taşınmazların harca

esas değeri, iktisap bedeli olarak kabul edilir. Maliyet, bu bedel esas alınarak hesaplanır.

TRAMPA

MADDE 10- Kanun amaçlarında kullanılmak üzere iktisabı düşünülen taşınmaz malların maliklerinin kabul etmesi halinde, bedeli yerine, Genel Müdürlüğe ait taşınmaz mallardan verilebilir. Devredilecek ve devralınacak taşınmaz malların değeri tespit edilir. Taşınmaz malların bedelleri arasındaki fark, taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak, devredilecek taşınmaz malların değeri, devralınacak taşınmazın değerinin %120'sini aşamaz.

DEĞERLENDİRME KOMİSYONU

MADDE 39 - İpotekli borç senedi ve irat senedi tesisi için taşınmaz malın kıymeti, müdürün başkanlığında kurulacak bir komisyon tarafından belirlenir.

Bu komisyon;

- a) Kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru,
 - b) Defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir temsilci,
 - c) İlgisine göre belediye encümeni veya il veya ilçe İdare Kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman,
 - d) Kıymeti takdir olunacak taşınmaz mal tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman,
- Olmak üzere (beş) kişiden oluşur.

Komisyon üyeleri, müdürün yazılı talebi üzerine ilgili idarelerce yedi gün içerisinde belirlenerek müdürlüğe bildirilir.

Komisyon; müdürün üyelere yazılı olarak bildireceği yer, gün ve saatte, üye tam sayısı ile toplanır ve salt çoğunlukla alacağı kararla değeri belirler. Karara katılmayan üye katılmama gerekçesini yazmak zorundadır.

MK. 898-929, Eski TSN. 50-65.

İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ İÇİN DEĞER BELİRLEME

MADDE 40 - Taşınmaz malın değeri;

- a) Cinsi,
 - b) Yüzölçümü,
 - c) Değerini etkileyecek nitelikleri,
 - d) Emlak vergisi beyan değeri,
 - e) Varsa resmi makamlarca yapılmış değer takdiri,
 - f) Getireceği gelir,
 - g) Arsa ve arazilerde emsal satış değerleri,
 - h) Binalarda resmi birim fiyatları ve yıpranma payı,
- esas alınarak bir rapora dayalı olarak belirlenir.

Tesis edilecek ipotekli borç senedi miktarı, belirlenen değerden fazla olamaz.

İRAT SENEDİ İÇİN DEĞER BELİRLEME

MADDE 41 - İrat senedi, tarımsal taşınmaz mallar, binalar ve arsalar üzerinde tesis edilebilir.

İrat senedi tarım arazisi üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerinin üçte ikisine varsa, üzerindeki bina değerinin yarısının eklenmesinden oluşan miktar, taşınmaz malın değeri kabul edilir.

İrat senedi imar alanı içindeki taşınmaz mal üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerine arsa ve varsa bina değerlerinin katılmasından oluşan toplamın yarısının beşte üçü taşınmaz malın değeri kabul edilir.

Taşınmaz mal arsa ise, rayiç değerinin beşte üçü değeri kabul edilir.

TAŞINMAZ MALIN GELİR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

MADDE 42 - Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının

		on (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır. Olağan kira, araziyi işleyen kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır. Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biridir. Gelir değeri belirlenecek taşınmaz mal kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise, genel hâsılâtın ortalaması bulunur. Hâsılât ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hâsılât göz önüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılât kabul edilerek on yıllık toplamı gelir gider değeri kabul edilir. EN YÜKSEK DEĞERİN BELİRLENMESİ MADDE 43 - İpotekli borç senedi ve irat senedi tesisi için belirlenecek değerler, emlak vergisine esas vergi değerinden fazla olamaz. KENTSEL DÖNÜŞÜM. VE GELİŞİM ALANI MADDE 73 - Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.
2005	Belediye Kanunu (5393)	
2012	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (6292)	MADDE 6 - (4) Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli, rayiç bedelin yüzde yetmişidir. MADDE 12 - (2) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli rayiç bedelin yüzde yetmişidir. MADDE 6 – (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. MADDE 6 – (5) Bakanlık; c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, yetkilidir.
2012	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)	

MADDE 6 - (7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

MADDE 12 - “Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10 uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır.”

MADDE 16 - “Bu Kanun kapsamında açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmaz malın tesciline ilişkin davalarda görev alacak bilirkişiler, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olarak faaliyet gösteren değerlendirme uzmanları arasından seçilir. Bu uzmanlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından oluşturulan değerlendirme standartlarını esas alarak raporlarını düzenler.”

MADDE 11 - (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün görevleri şunlardır: d) Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak; dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.

EK C

Hollanda Taşınmaz Değerleme Kurulu tarafından yayınlanan “Değerleme Modelleri için Standartlar” Kılavuzu

Emlak vergi değerleri temel olarak ‘Değerleme Modeli’nin sonuçlarına dayanmaktadır. ‘Değerleme Modeli’ ifadesi emlak değerlemesinde kullanılan yazılım araçlarına odaklanmamaktadır. ‘Değerleme Modeli’ bir belediye sınırları içerisinde değerlemesi yapılacak tüm taşınmazlar ile bunların belirlenmiş değerleri arasındaki nesnel model olarak tanımlanmaktadır. Emlak vergisi değerlerinin kalitesini garanti altına alabilmek için ‘Değerleme Modeli’ aşağıdaki standartlara uygun olmalıdır;

- Minimum nesne öznitelikleri seti (konum, taşınmazın türü, bina yaşı, bina büyüklüğü, parsel büyüklüğü gibi) değerlendirme modelinde kullanılmalıdır. Örneğin konum bilgisi, posta kodu ya da karşılaştırılabilir pazar seviyeli, önceden tanımlanmış mahalleler kullanılarak modelde yer alabilir.
- Eğer market analizleri bütünlüğü nesne özniteliklerinin önemini vurguluyorsa, bu öznitelikler değerlendirme modeline dâhil edilmelidir. Bütünlüğü nesne özniteliklerinin kullanımı bazı emlak alt grupları için sınırlandırılabilir; örneğin yalnızca 1930 yılından önce yapılmış binalarda merkezi ısıtma sistemi olup olmadığı bir öznitelik olarak incelenebilir.
- En az beş yıllık bir dönemdeki satış bedelleri değerlendirme modeline dâhil edilmelidir. Ancak yazılım araçları, satış tarihleri ile değerlendirme tarihi arasındaki pazar gelişimini göz önünde bulundurmalıdır.
- Değerleme modeli, birçok binanın belirlenen değeri arasındaki doğru ve ortak ilişkiyi garanti etmelidir; her binanın belirlenen değeri, karşılaştırılabilir nitelikteki en az 25 binanın satış değeri ile ilişkilendirilebilir olmalıdır. Bir grup bina içindeki belirlenen satış değerleri yalnızca o grup içindeki vergiye esas değerler ile değil, başka bir mahalledeki benzer özelliklerdeki binaların değerleri ile de karşılaştırılabilir olmalıdır. 25 satış değerinden az sayıda satış değerinin ulaşılabilir olduğu az sayıda durumda da yapılacak karşılaştırmalar kabul edilebilir.
- Değerleme modeli dinamik olmalıdır, yani değişken bir değerlendirme tarihi ile çalışıldığında bile istenilen bir sonraki tarihte değer tahmini yapmak mümkün olmalıdır.
- Belediyeler, değerlendirme modeli ile yalnızca değer kestirimleri yapmamalı, pazar değişimlerini de analiz ederek, emlak vergisi değerlerine yapılan itirazları değerlendirebilmelidir. Örneğin, değerlendirme modeli ile hatalı nesne özniteliklerinin ya da hatalı bir satış değeri ile yapılan karşılaştırmaların etkileri de hesaplanabilmelidir.
- Değerleme modeli binanın, farklı tarihli, (yeni) belirlenen değeri ile (mevcut) emlak vergisi değeri arasındaki farklılıkları açıklama yardımcı olmalıdır. Eğer vergi mükellefleri her sene yeni bir vergi değeri ile karşı karşıya geliyorsa bu önemli bir gereklilik olmaktadır, özellikle de vergi değerindeki artış ile pazardaki ortalama seviye artışı arasında farklılıklar oluyorsa.
- Değerleme modeli, vergi mükelleflerini vergi bedellerinin pazar fiyatları ile uyumlu olduğu konusunda ikna edebilmek amacıyla, karşılaştırılabilir nitelikteki binaların satış bedellerinin (değerleme raporunda da belirtilmek üzere) seçilmesine olanak sağlamaktadır. Değerleme raporunda belirtilecek satış değer aralığını değiştirebilmek her zaman mümkün olmalıdır. Karşılaştırılacak satış değerleri değiştirilse de belirlenen vergiye esas değer değişmeden kalabilmelidir.

- Değerleme modeli, belirlenen vergi değeri ile değerleme raporunda belirtilecek karşılaştırılabilir nitelikteki satış değerleri arasındaki farklılıkları açıklamalıdır.
- Belirlenen değerler değerlemenin doğruluğuna uyacak şekilde aşağıya yuvarlanabilir, en azından tüm vergiye esas değerlerde 1000€ ve katları kadar aşağı yuvarlama yapılabilmektedir.
- Değerleme modeli sağlamdır; yani iki bina arasında yalnızca bir nesne özniteliği farkı varsa, bu iki bina arasındaki değer farklılığı tahmin edilebilir oranda olacaktır. Bu sağlamlık kavramı; değerleme modelinin tüm konut taşınmazların belirlenen değerleri arasındaki ortak ve doğru ilişkileri kontrol edebildiği anlamına gelmektedir. Bu aynı zamanda taşınmazlardaki bu değişikliklerin sonuçlarının mantıklı olabileceği anlamına da gelmektedir.

EK D

Hollanda Taşınmaz Değerlemesi Kanunu (15 Aralık 1994)

Bölüm I. Genel Hükümler

Bu bölümde kanunun amacı, yürütücüsü ve sorumlusu ve tanımlar yer almaktadır.

Bölüm II. Taşınmaz Değerleme Kurulu

Taşınmaz Değerleme Kurulu'nun kimlerden ve kaç üyeden oluştuğu, görev, yetki ve sorumlulukları bu bölümde detaylı şekilde anlatılmaktadır.

Bölüm III. Taşınmaz Değerlemesi

Yasanın amaçları doğrultusunda taşınmaz mal olarak kabul edilenler, değer tahmini, mülkiyet (tam, hisseli veya ipotekli olma gibi durumlar) ve bazı özel durumlarla ilgili (eski eserler, doğal koruma alanları gibi) özel hükümler bu bölümde detaylı olarak ele alınmaktadır.

Bölüm IV. Taşınmazların (Vergiye Esas) Değerinin Belirlenmesi

Belediye sınırları içerisindeki taşınmazların vergiye esas değerleri belirlenirken dikkat edilecek hususlar, raporlama, yıllık olarak değerlendirme işleminin yapılmasına dair hükümler bu bölümde açıklanmaktadır.

Bölüm V. İtiraz, Temyiz, Yetki, Yükümlülük ve Cezalar

Bölüm VI. Veri Yönetimi

Değerleme işlemi için gerekli olan veriler, bu verilerin nerelerden hangi koşullar altında toplanacağına dair hususlar bu bölümde detaylı biçimde anlatılmaktadır.

Bölüm VII. Veri Aktarımı

Bu bölümde belediyelerce verilerin kimlerle hangi kurallar altında paylaşılabilmesine dair hükümler yer almaktadır.

Bölüm VIII. Geçici ve Son Hükümler

Bu bölümde kanunun yürürlüğe girdiği ve Resmi Gazete' de yayınlandığı tarih ve kanunun yürütmesinden sorumlu Bakanlık belirtilmektedir.

EK E

İspanya Arazi Yasası

(http://noticias.juridicas.com/base_datos/Derogadas/r0-l8-2007.html) (8/2007 sayı ve 28 Mayıs 2008 tarihli) ÇEVİRİ

GİRİŞ BAŞLIĞI- Genel Hükümler

BAŞLIK I- Vatandaşların Anayasal Hak Ve Sorumlulukları

BAŞLIK II- Arazi Kullanım Koşulları

BAŞLIK III- Taşınmaz Değerlemesi

Madde 20. Taşınmaz değerlemesinin kapsamına giren taşınmaz malların ve bunlarla ilgili hakların kapsamı

Madde 21. Taşınmaz değerlemesi için genel kriterler (hangi durumda hangi yöntem vb.)

Madde 22. Kırsal arazinin tanımı ve kırsal arazilerde taşınmaz değerlemesine dair hususlar

Madde 23. Kentsel arazinin tanımı ve kentsel aralarda taşınmaz değerlemesine dair hususlar

Madde 24. Kamulaştırma, imar koşullarındaki vb. değişiklikler karşılığında kıymet takdiri (tazminat)

Madde 25. Kentleşme ve yapılaşma teşvik tazminatları

Madde 26. Taşınmaz değerlemesi sürecinde tarafların anlaşması, fayda ve zararların eşit dağılımına dair hususlar

Madde 27. Bu kanunda belirtilmeyen durumlarda taşınmaz değerlemesi işlemlerinin geçerliliği ile ilgili hükümler

BAŞLIK IV- Sorumluluklar Ve Kısıtlamalar

BAŞLIK V- Emlak Ve Arazi Yönetiminin Sosyal Rolü

BÖLÜM I- Kamulaştırma Ve Takas

BÖLÜM II- Kamusal Alanlar

BÖLÜM III- Kullanım Hakkı

EK F

İspanya Taşınmaz Mal Kadastro Kanunu

(Legislative Royal Decree 1/2004, of 5th March 2004, to ratify the merged text of the Law of Real Estate Cadastre, Ministry of Finance, General Directorate of Cadastre)

GİRİŞ BAŞLIĞI- Genel Hükümler

BAŞLIK I- Taşınmaz Mal Kadastrounun Düzenlenmesi Üzerine

BÖLÜM I- Kadastro Amaçları İçin Taşınmaz Mal

BÖLÜM II- Mülkiyet Sahipleri

BAŞLIK II- Taşınmaz Mal Kadastrounun Oluşturulması Ve Korunması Üzerine

BÖLÜM I- Dâhil Süreçleri ve Yasal Sistem

BÖLÜM II- Beyanlar, Duyurular Ve Uygulamalar

BÖLÜM III- Anlaşmazlıkların Çözümü

BÖLÜM IV- Kadastro İncelemesi

BÖLÜM V- Kıymet Takdiri

Kısım 1- Kadastro değeri ve onun belirlenmesi

Madde 22- Kadastro değeri

Kadastro değeri, taşınmaz mal kadastrounun mülkiyetinde bulunan verilere dayanarak her bir mal için nesnel olarak belirlenen değerdir ve arazinin kadastro değeri ile inşaatın kadastro değerini içerecektir.

Madde 23- Kadastro değerinin ölçütleri ve limitleri

1. Kadastro değerini belirlemek için aşağıdaki ölçütler kullanılır:

- a) Mülkün yeri, araziye etkileyen kentsel gelişim koşulları ve üretim kapasitesi
- b) İnşaatın malzeme tüketim maliyeti, müteahhit marjları, inşaat üzerindeki mesleki aidatlar ve vergiler, mevcut binaların niteliği, kullanımı ve yaşı ve binaların tarihi-sanatsal özellikleri ya da başka durumları
- c) Üretim maliyetleri ve mülk şahsından elde edilen kazançlar ya da satış olmamışsa ortaya çıkan sonuç
- d) Piyasa koşulları ve değeri
- e) Yasal olarak belirlenmiş herhangi bir başka faktör

2. Bir mülkün kadastro değeri piyasa değerini aşamaz. Bundan, satılabilir bir mülk için bağımsız taraflar arasında anlaşılan muhtemel satış fiyatı anlaşılmalıdır. Bu amaçla Bakanlık kararıyla benzer tipteki mülkler için bir piyasa referansı belirlenecektir. İdare kararla satış fiyatı sınırlandırılan taşınmaz malların durumunda kadastro değeri hiçbir şekilde belirtilen fiyatı geçmeyecektir

3. Teknik düzenlemeler, yukarıda sözü edilen ölçütlere uygun olara ve taşınmaz malı etkileyen iç ve dış özelliklere dayalı olarak, kadastro değerinin belirlenmesini sağlayacak kavramları, kuralları ve öbür etkenleri içerecek şekilde resmi olarak belirtilecektir

Madde 24- Kadastro değerinin belirlenmesi

1. 30. Maddenin c paragrafı 2. kısmında belirtilen durumlar hariç, kadastro değeri, karşılık gelen değer bildirimini kullanarak belirlenecektir

2. Bu başlığın II., III. ve IV. bölümlerinde belirtilen süreçlere göre gerçekleştirilen herhangi bir yeni taşınmaz mal kadastrosu girişi ya da değişikliği, gerekli olduğunda mülkün kadastro değerinin yeni özelliklerine uygun olarak münferit şekilde belirlenmesini kapsayacaktır. Sözü edilen kadastro değeri, kadastroya yeni girişe ve değişikliğe uygulanabilecek vergi yılı süresince yerleşimde yürürlükte bulunan değer bildiriminin kullanılmasıyla ya da basitleştirilmiş kolektif kıymet takdiri sürecinin idaresi için aynı vergi yılı için tasarlanan modüllerin kullanılmasıyla belirlenecektir

Önceki paragrafın hükümleri, mülke etkiyen değer bildirimlerinin ya da modüllerin ve izleyen ulusal genel bütçe yasalarının belirlediği güncellemelerin sonradan uygulanmasına engel olmaz

Kısım 2- Değer bildirimleri

Madde 25- Değer bildirimlerinin içerikleri

1. Durumun gerektirdiği ve yasal olarak belirtildiği şekilde, değer bildirimini ölçütleri, kıymet takdiri modellerini, şehir planlamayı ve değer koordinasyonu için belirtilen talimatları izleyecek, kadastro değerini belirlemekte gerekli başka öğeleri içerir

2. değer bildirimleri, sınıflamadaki bir değişiklik nedeniyle bildirinin onay sürecinin tamamlanmasından sonra bildirinin kapsadığı kategoriyi elde eden taşınmaz malın kıymet takdiri için gerekli öğeleri ve ölçütleri içerecektir

Bu amaçla bu tip, kullanım, kentsel işletme ve planın tamamlanma derecesine bağlı olarak, kentin geri kalanıyla tam işbirliği içinde hazırlanmış değer grupları oluşturulacaktır. Bunlar söz konusu mülke tahsis edilecektir

Madde 26- Değer bildirimleri tipleri

1. Topraksal, ekonomik, yönetsel ya da başka koşullar daha geniş bir çerçeveyi belirlemezse, değer bildirimleri belediye çerçevesi içinde olacaktır

2. Arazi bağlamı içinde değer raporları

a) Belirli bir kategorideki bütün taşınmaz mallara uygulandığında toplam olacaktır

b) Bir ya da birkaç bölgede, ayrı bölgelerde ya da kırsal mülklerde aynı kategorideki taşınmaz mala uygulandığında kısmi olacaktır

c) Yalnızca özel yönleri bulunan bir ya da birkaç taşınmaz mal kompleksini etkilediklerinde özel olacaktır

Madde 27- Değer bildirimlerinin hazırlanması, onayı ve reddi

1. Değer bildirimlerinin hazırlanması ya dolaysız olarak ya da yasal olarak belirtilen koşullarda kamu idareleriyle imzalanan işbirliği anlaşmaları yoluyla Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilecektir

2. Onaylanmadan önce, toplam ve kısmi değer bildirimleri Kamu Yönetimlerinin Yasal Sistemi ve Genel İdari Süreç Hakkındaki 26 Kasım tarih 30/1992 sayılı Kanunun 83. Maddesinde belirtilen sürede ve şartlarda yetkili kent konseyi ya da konseylerinin onayına sunulacaktır

3. Kısmi ya da toplam değer bildirimlerinin onay anlaşmaları resmi eyalet bülteninde yayımlanacaktır. Özel değerlerle ilgili bildirimler durumunda karar, arazinin amacına bağlı olarak ya ulusal ya da eyalet bülteninde yer alacaktır. Her durumda, her bir

bildirimini yerini ve kamuoyuna sunulduğu tarihi gösterecek söz konusu anlaşmaların yayımlanması kabul edildikleri yılın temmuz ayının ilk gününden önce olacaktır. Bu, toplam değerler için böyledir. Kısmi ve özel değerler için ise ekim ayının ilk gününden önce olmalıdır

4. Bir itirazın yapılması işlemin yapılmasını durdurmasa bile, değer bildirimlerine ekonomik-idari kanallar yoluyla itiraz edilebilir

Kısım 3- Kadastro kıymet takdiri süreçleri

Madde 28- Kentsel ve kırsal taşınmaz malın kadastro kıymet takdiri

1. Kentsel ve kırsal taşınmaz malın kadastro değeri ya da birlikte-kolektif kıymet takdiri süreci kullanarak ya da Madde 24'ün 2. paragrafında belirtilen koşullarda ayrı ayrı belirlenecektir

2. Aynı kategoriye ait taşınmaz malın kolektif kıymet takdiri süreci kendiliğinden ya da şehir planlamadaki bir değişiklik ya da başka koşullar sonucunda bir dizi emlakın piyasa değeriyle kayıttaki kadastro değerini belirlemede kullanılan değerleri arasında önemli farklar göstermesi yüzünden ilgili kent konseyinin isteğiyle başlatılabilir

3. Kolektif kıymet takdiri süreci şöyle olabilir;

a) Genel: Toplam değer bildirimini onayını gerektirir. Değerlerin koordinasyonunu ulusal düzeyde garanti altına almak için talimatların belirtilmesini ve onlara uyulmasını gerektiren bu süreç, önceki kolektif kıymet takdirinde belirtilen kadastro değerlerinin kullanılmasını takiben en az 5 yıl içinde başlatılabilir ve her koşulda önceki kıymet takdirinden 10 yıl sonra gerçekleşir

b) Kısmi: Kısmi değer bildirimini onayını gerektirir. Bu süreç, yeni kadastro değerlerinin, belediye içindeki diğer mülklerin değeriyle koordinasyonunu garanti etmelidir

c) Basitleştirilmiş: Madde 30'da listelenen durumlarda yeni kadastro değerlerinin belirlenmesi amacı için

Madde 29- Genel ve kısmi nitelikteki kolektif kıymet takdiri süreçleri

1. Genel ve kısmi kolektif kıymet takdiri süreçleri, ilgili değer bildirimini onaylanması üzerine başlar. Bu süreçlerden elde edilen kadastro değerleri Genel Vergi Kanunu hükümleri uyarınca kadastro sahiplerine ayrı ayrı bildirilecektir. Bu Kanunun özel hükümleri aşağıdaki paragrafta verilmektedir. Bu amaçla kent konseyinin ya da öteki kamu idarelerinin ve tüzelkişiliklerin katılımı da aranacaktır

2. Duyuru alındının onayı, tarihi, duyuruyu alan kişinin kimliğini ve bildirilen işlemin içeriğini taşıyan herhangi bir yolla yapılır. Duyurunun verildiğine dairi akreditasyon dava dosyasına konulacaktır

İdarenin kontrolü dışındaki nedenlerden ötürü ve iki kez duyuru yapmayı denedikten sonra ilgili tarafı ya da onun temsilcisini bilgilendirmek olanaklı olmuyorsa, duyuru yapma girişimlerinin durumundan söz ederek, dosyaya şerh konulur. Bu durumlarda, duyuru bekleyen mal sahiplerinin listesi ilan yoluyla, duyuru amacıyla, taşınmaz malın bulunduğu belediye bölgesinden sorumlu kadastro dairesinde ve kent konseyinde bu amaçla ayrılmış yerlerde yayımlanacaktır. Liste duyuruyu yaratan süreci, süreçten sorumlu organizmayı ve duyurunun yapıldığı kişinin kendisinin göstereceği yeri ve tarihi belirtecektir. Bu ilandan önce, işlemi dikte eden organizmanın arazi işlerindeki kapsamına bakılarak, resmi devlet bülteninden ya da

onun özerk ya da eyalet olarak muadilinde bir duyuru yapılacaktır ve kamuoyuna sergilenme süresini ve yerini belirtecektir. Duyurunun resmi bültende ilanından itibaren 10 günlük süre içinde, her ne olursa olsun, kişinin kendini ibrazı gerekmektedir. Bu süre zarfında ilgili taraf ortaya çıkmazsa, bu sürecin bitiminden sonraki günden başlayarak, duyurunun bütün yasal sonuçlarıyla yapıldığı kabul edilecektir

3. Kabul edilen anlaşmalar duyuru yılını takip eden yılın 1 Ocak tarihi itibarıyla geçerli olacaktır. Ancak, değer bildiriminin onayından sonra taşınmaz mal değiştirilirse ve değer bildirimi Madde 25'in 2. paragrafında belirtilen ölçeleri ve ölçütleri içeriyorsa, anlaşmalar, işlemin duyurulma tarihine bakılmaksızın, sözü edilen değişikliğe neden olan koşulların olduğu yılı takip eden yılın 1 Ocak'ta geçerli olacaktır

4. Bir itirazın yapılması işlemin yapılmasını durdurmasa bile, bir itirazda ya da ekonomik-idari bir hak talebinde bulunma süreci duyurunun alındığı tarihten sonraki günden itibaren ya da gerekirse 2. kısmın 2. paragrafında belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren 1 aydır

Madde 30- Kolektif kıymet takdirinin basitleştirilmiş süreci

1. Basitleştirilmiş süreç, kanun gereği resmi eyalet bülteninde yayımlanan anlaşmayla başlatılır ve yeni bir değer bildiriminin hazırlanmasını gerektirmez

2. Bu süreç aşağıdaki kurallarla yürütülür

a) Daha önce belirtilen kullanımlarını korurken, taşınmaz malın kentsel kategorisini değiştiren planlamada bir değişiklikte başlatıldığında ve sözü edilen kullanımlar için belirtilen değer piyasa fiyatını yansıttığında, etkilenen taşınmazların yeni kadastro değerleri sözü edilen şehir planlama parametrelerine göre belirlenecektir

b) Taşınmaz malın kullanımını değiştiren, planlamadaki bir değişiklikte başladığında, taşınmazın temel değeri yerine göre takdir edilecek ve yürürlükteki değer bildirimine göre, taşınmazın bulunduğu kıymet takdiri bölgesinde, belirtilen kullanım için saptanan maksimum ve minimum değerler içinde olacaktır

c) Planlamadaki bir değişiklik, gelişim bölgelerine dahil olma yoluyla arazinin yeniden sınıflandırılmasına yol açarsa, her bir parselde yapılacak inşaatı gösteren gelişme planı onaylanana kadar, taşınmaz mal, Maliye Bakanlığı emriyle belirtilen, kullanıma dayalı özel modellerin uygulanmasıyla değerlendirilebilir

3. Bu Maddede düzenlenen süreçlerin bir sonucu olarak, dikte edilen işlemler Genel Vergi Yasasının hükümleriyle uyumlu olarak ilgili taraflara duyurulacak ve sürecin başlama ya da kararın duyurulma tarihine bakılmaksızın, söz konusu gelişme planının değiştirildiği yıldan sonraki yılın 1 Ocak tarihi itibarıyla geçerli olacaktır. Her koşulda, özel bir kararın duyurulması için maksimum süre, başlama anlaşmasının yayımlanması tarihinden itibaren 6 aydır. Maksimum duyuru süresine uyulmaması, bundan etkilenen taşınmazlar dikkate alınarak sürecin sona ermesine yol açacaktır. Doğru olarak haberdar edilmiş taşınmazlar bakımından bu sürecin sona ermesi ya da işlemlerin iptali anlamına gelmez

Madde 31- Özel emlakın kadastro değerinin belirlenmesi süreci

1. Özel taşınmaz malın kıymet takdiri süreci ilgili özel değer bildiriminin onayıyla başlar

2. Bu süreçten kaynaklanan kadastro değerlerinin duyurulması, geçerliliği ve reddi, Madde 29'un hükümleriyle idare edilir

Madde 32- Kadastro değerlerinin güncellenmesi

1. Genel bütçe kanunları, katsayılar kullanılarak, kadastro değerlerini güncelleyebilir. Bu katsayılar taşınmaz malın her bir kategorisi için değişebilir

2. Aynı şekilde, genel bütçe, kent gruplarına göre de katsayılar saptayabilir. Bu gruplar kendi emlak piyasalarının durumuna dayanarak ve yasal olarak oluşturulmuş bir sınıflandırma kullanılarak belirlenirler

BAŞLIK III- Kadastro Haritacılığı Üzerine

BAŞLIK IV- İşbirliği Ve Bilgi Paylaşımı Üzerine

BAŞLIK V- Kadastro Referansının Belgelere Dahil Edilmesi Üzerine

BAŞLIK VI- Kadastro Bilgilerine Erişim Üzerine

BAŞLIK VII- Kadastro Ücretleri Üzerine

BÖLÜM 1- Kadastro kayıt ücreti

BÖLÜM II- Kadastro belgesi ücreti

BÖLÜM III- Kadastro ücretlerinin tasfiyesi, yönetilmesi ve ödenmesi

BAŞLIK VIII. İhlaller Ve Cezalar Üzerine

EK G

Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri'nde, tüm değerlemeler için temel olan şartlar ve kavramlar belirtilmektedir. Kılavuz Notu, No.1'in (KN 1) amacı, bu temel hususları daha da açıp taşınmaz mülklerin değerlemelerinde temel unsurların daha anlaşılır bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

1.2 *Taşınmaz mülk*, dünyadaki zenginliğin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Eğer mülk pazarlarının faaliyetleri, güvenilir değerlemeler çerçevesinde belirlenecekse, *Pazar Değeri* ile diğer değer türlerinin belirlendiği ve üzerinde genel bir mutabakata varılan ve Değerleme Uzmanları tarafından rapor edilen standartlar olmalıdır. Bu standartların doğru bir şekilde anlaşılması ve uygulanması taşınmaz mülklerde gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal ticari işlemlerin varlığını kaçınılmaz bir şekilde arttıracak, diğer yatırım alternatiflerinin arasında taşınmaz mülkün konumunu güçlendirecek ve sahtekarlık ve kötüye kullanma olaylarını da azaltacaktır.

1.3 *Mülkiyet* terimi hukuki anlamda arazi, bina ve kişisel taşınabilir maddi varlıkların fiziksel mevcudiyetinden ziyade, onların sahipliği olarak tanımlanabilir. Bu bağlamda UDSK, dört genel mülkiyet türü tanımlamaktadır:

1.3.1 Taşınmaz mülkiyeti (KN 1)

1.3.2 Kişisel mülkiyet (KN 3, 4 ve 5)

1.3.3 Şirketler (KN 6)

1.3.4 Finansal Haklar

1.4 Diğer mülk türlerinde olduğu gibi taşınmaz mülkün değerinin belirlenmesinde de üzerinde mutabakata varılmış ve genel olarak kabul görmüş olan yöntemler vardır. Değerleme Uzmanları ve değerlendirme hizmetlerinden yararlananlar açısından doğru yaklaşımların iyice anlaşılması, yetkin bir şekilde uygulanması ve tatmin edici bir şekilde açıklanması çok önemlidir. Bu hedefe erişmek suretiyle Değerleme Uzmanı, *Pazar Değeri* tahmininin sağlamlığı ve güvenilirliğine, dolayısıyla da bu yaklaşımların uygulandığı pazarların gelişimine katkıda bulunmuş olur.

1.5 Pazarın daha iyi anlaşılması ve pazarda aldatıcı işlemlerden kaçınılması için Değerleme Uzmanı ile değerlendirme hizmetlerinin kullanıcısının mülk türlerini birbirinden dikkatli bir şekilde ayırmaları gerekmektedir. Bunu yapmamak, uygun olmayan veya yanlış verilmiş tavsiyelerle alınmış pazara ilişkin kararlara ve rapor edilen değerlerin yanlış yorumlanmasına neden olabilir. Bir değer gereğinden fazla veya az değerlendirilmesi, genelde mülk türlerinin karıştırılması durumunun bir sonucudur. Aynı husus, terminolojinin yetersiz veya belirsiz olduğu durumlar için de geçerlidir.

1.6 Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, pazarları ve bu pazarlarda alınan ve satılan taşınmazların karmaşıklığını bilmektedirler. Taşınmaz Mülk ile Kişisel Mülkiyet pazarları arasındaki farklılıklar Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDI) uygulandığında doğru ve güvenilir bir şekilde yansıtılmaktadır.

1.7 UDSK üyesi ülkelerin tümünde, taşınmaz mülkün değerlemesi için özel bir eğitim ve deneyimin gerekli olduğu kabul edilmektedir. Ulusal seviyede profesyonel değerlendirme topluluklarının ortaya çıkması her ülkede yetkin ve ahlaki değerlere bağlı değerlendirme uzmanlarına duyulan ihtiyacı doğrulamakta, mülk pazarlarının küreselleşmesi ve UDSK'nin kurulması da Değerleme Uzmanları'nın tüm dünyada tutarlı yöntemler benimsemeleri için pazarın duyduğu ihtiyacı yansıtmaktadır. Kılavuz Notu 1, Taşınmaz Mülk, taşınmaz mülklerin değerlendirilmesi için kullanılmakta olan genel kabul görmüş yöntemlerin uygulanmasına yönelik uluslararası bir çerçeve oluşturmaktadır.

1.8 Şirket değerlemesi ve *özel nitelikli ticari mülk* değerlemesine ilişkin Kılavuz Notu 6 ile Kılavuz Notu 1 arasındaki ilişki açıkça anlaşılmalıdır. Taşınmaz mülk bir "varlık" olarak, diğer bir deyişle belli mülkiyet haklarının geçerli olduğu fiziksel varlık olarak değerlendirilir. Örneğin, bir ofis binası, bir konut, bir fabrika veya diğer mülk türleri genelde üzerine inşa edildikleri araziye de içerir. Şirket veya özel nitelikli ticari mülk değerlemesi ise, bünyesinde taşınmaz mülkleri de barındıran bir şirketin veya özel nitelikli bir ticari mülkün değerlemesidir. Taşınmaz mülkün *Pazar Değeri* her zaman Uluslararası Değerleme Standardı 1'e (UDES 1) göre değerlendirilir. Bir taşınmaz mülkün değer tahmini şirket değerlemesinin bir unsuru olarak şirket değerlemesine dahil edildiğinde, bu tahmin, taşınmaz mülkün *Pazara Değeri*'nin takdiridir. Ancak, Kılavuz Notu 1'de de açıklandığı gibi bu uygulama, faaliyetini sürdüren bir işletmenin değerinin tespitinde, taşınmaz mülk için uygulanan *Pazar Değeri* tahmininin sözde geliştirilmesine yönelik kabul görmemiş uygulamadan farklıdır.

1.9 Kılavuz Notu 1'in amacı, bir değerlendirme işinin nasıl yapılacağına veya Değerleme Uzmanlarının nitelikleri ile kullandıkları prosedürlere yönelik geçerli olan uygulamaların yerine geçmek değildir. Her ülkenin eğitim programlarında bunlara değinilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) amacı dünyanın her tarafındaki taşınmaz mülk değerlemesi uygulamalarını birbirleriyle uyumlu hale getirmek için bir çerçeve oluşturmak ve şartları belirlemektir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, taşınmaz mülk değerlemeleri yapılması veya kullanılmasına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır.

2.2 Kılavuz Notu 1'in temel unsurları şunlardır:

- 2.2.1 temel terimlerin ve tanımların belirlenmesi;
- 2.2.2 Değerleme Süreci ve mantığının özeti;
- 2.2.3 ilkelerin ve kavramların öneminin açıklanması;
- 2.2.4 doğru açıklama ve raporlama şartlarına ilişkin bir açıklama;
- 2.2.5 kötüye kullanma ve yanlış anlama örnekleri ve
- 2.2.6 taşınmaz mülkle ilgili Kılavuza dair bir sunuş.

2.3 Niceliksek ve niteliksel değerlendirme prosedürlerinin ayrıntılı uygulamaları Kılavuz Notu 1'in kapsamı dışındadır. Ancak, Değerleme Uzmanları'nın bu tür prosedürler için eğitilmiş olduklarını ve bu prosedürlerin de genel kabul görmüş uygulamalar arasında olduğunu vurgulamak gerekir. Uygulamada, Değerleme Uzmanları genelde her bir değerlendirme için birkaç prosedürü bir arada uygular ve daha

sonra da *Pazar Değeri* veya belirtilen diğer değerin nihai göstergesini elde etmek amacıyla sonuçları birleştirirler.

3.0 Tanımlar

3.1 Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, *arazi ve mülk; gayrimenkul, mülk ve varlık; fiyat, değer ve maliyet; Pazar Değeri, en verimli ve en iyi kullanım ve fayda* kavramlarının tanımlarını içerir. Terimler Sözlüğü de ayrıca bu Standartlar ve Kılavuz Notlarında kullanılan birçok kavram ile teknik terimi tanımlamaktadır. Aşağıdaki tanımlar sadece bu Kılavuz Notu 1'e özel olup okuyucuya kolaylık olması amacıyla burada verilmektedir.

3.2 Karşılaştırılabilir Veriler. Genelde değer tahminleri geliştirmek amacıyla bir değerleme analizinde kullanılan verilerdir. *Karşılaştırılabilir Veriler*, değerlemesi yapılan mülkün özelliklerine benzer niteliklere sahip olan mülklerle bağlantılıdır. Bu tür veriler satış fiyatları, kira ücretleri, gelir ve giderler ile pazardan elde edilen indirgeme ve getiri/iskonto oranlarını içermektedir.

3.3 Karşılaştırma Unsurları. Taşınmaz mülkün, taşınmaz için ödenen fiyatta değişkenliğe yol açan belli nitelikleri ve işlemler. *Karşılaştırma unsurlarından* bazıları; nakledilen mülkiyet hakları, finansman koşulları, satış şartları, pazar şartları, konum, fiziksel ve ekonomik özelliklerdir. (*Karşılaştırma Unsurları*'nın tamamı hakkında bilgi almak için bkz. paragraf 5.22.)

3.4 En verimli ve en iyi kullanım. Bir mülkün fiziksel açıdan mümkün olan, uygun bir sebebe dayalı, yasal açıdan izin verilebilir, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılmakta olan mülkün en yüksek değerini verecek en olası kullanımıdır. (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, Bölüm 6).

3.5 Pazar. Emtiaların, malların ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında el değiştirdiği ortam.

3.6 Pazar Değeri. Tanımlar, Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri ile Uluslararası Değerleme Standardı 1, Bölüm 3'de yer almaktadır.

3.7 Mülkiyet Hakları. Taşınmaz mülkün mülkiyetiyle bağlantılı haklardır. Bu haklar arasında araziye geliştirme veya geliştirmeme hakkı, başkalarına kiralama hakkı, satma hakkı, başkasına verme hakkı, ekme, maden çıkartma, topografisini değiştirme, bölümlere ayırma, birleştirme, çöplük olarak kullanma hakkı veya bu haklardan hiç birini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu sayılan hakların bileşimine bazen taşınmaz mülkün mülkiyetine ilişkin *haklar demeti* de denilmektedir. *Mülkiyet hakları* genelde istimlak, yol yapımı, belirli geliştirme yoğunluğu, bölgelere ayırma vb. kamusal ve özel bazı kısıtlamalara tabidir.

3.8 Taşınmaz mülk (Gayrimenkul). Arazi ve ağaçlar, madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra binalar ve iyileştirme çalışmaları gibi insanlar tarafından yapılmış olan herşey. Su tesisatı, ısıtma ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. tüm sabit bina eklentileri de ayrıca taşınmaz mülkün birer parçasıdır. Taşınmaz mülk ayrıca hem yer üstündeki hem de yer altındaki tüm eklentileri içerir (Ayrıca bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri ile Terimler Sözlüğü).

3.9 Taşınmaz Mülkiyeti. Bir taşınmaz mülkün mülkiyetine ilişkin tüm haklar, menfaatler ve yararlarıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel bir varlık olan taşınmaz mülkten farklı olan hukuki bir kavramdır. Taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı

sahibi olmanın bazı kısıtlamaları olabilir (Bkz. Mülkiyet Türleri, paragraf. 2.2.1 ve 2.2.4)

3.10 Karşılaştırma Birimleri. Genellikle iki bileşenden oluşan, mülkler arasındaki kesin farklılıkları yansıtan ve değerlendirme amacıyla uygulanan üç farklı yaklaşımın analizini kolaylaştıran faktör. Örn. bir mülkün metrekare birim fiyatının veya satış fiyatının net gelirine oranı.

3.11 Maliyet Yaklaşımı. Pazar Değeri tahminlerinde ve diğer değerlendirme uygulamalarında sıkça uygulanan değerlendirme yaklaşımlarından biri. *Amortisman Uygulanmış Yerine Koyma Maliyeti*, pazara ilişkin verilerin sınırlı olduğu özel kullanım amaçlı varlıkların finansal raporlama amacıyla değerlemesinde kullanılan maliyet yaklaşımının bir uygulamasıdır (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı).

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Taşınmaz mal mülkiyetine ilişkin değerlemelerin muhasebe şartları ile *Pazar Değerinin* tarafsız ve karşılaştırılabilir bir şekilde kullanımına yönelik genel açıklamalar için Uluslararası Değerleme Standartları IVA 1' e bakınız.

5.0 Kılavuz

5.1 Değer, en geniş anlamıyla, sahip olunan bir şey ile bu şeye sahip olmak isteyen kişi veya kişiler arasındaki ilişki şeklinde tanımlanır. Kişiler arasında mevcut olabilecek geniş kapsamlı subjektif ilişkiler arasındaki farkı ayırt etmek amacıyla Değerleme Uzmanı, her bir değerlemenin esasını teşkil edecek olan belli bir değer türü belirlemelidir. *Pazar Değeri*, en sık kullanılan değer türü olmakla beraber, *Pazar Değeri Dışı Değerler* de mevcuttur. (Bkz. Standartlara giriş 1, 2, 3 ve UDES 1 ve 2).

5.1.1 *Pazar Değeri*, kavram ve tanım olarak, piyasa etkenlerinin etkisi altında ve gayrimenkul ekonomisinin çeşitli ilkeleri ile ilişkili olarak ortaya çıkmış bir kavramdır. *Pazar Değeri* gibi bir değer tanımını değerlemelere uygulamak suretiyle Değerleme Uzmanlarına ve değerlendirme hizmetlerinden yararlananlara objektif bir analiz yapma olanağı sağlanmıştır.

5.1.2 Bir değerlemenin amacı *Pazar Değeri* ise Değerleme Uzmanı, UDES 1'le uyumlu tanımları, süreçleri ve yöntemleri uygulamalıdır.

5.2 Bir değerlemenin amacı *Pazar Değeri* dışında bir değer türü ise, Değerleme Uzmanı gerekli değer tanımını uygulayacak ve UDES 2 ile beraber ilgili Kılavuz Notları'na göre hareket edecektir. Değerleme işinin amacını *Pazar Değeri* dışındaki bir değer oluşturduğu durumlarda, olası yanlış anlamaları veya yanlış değerlendirme uygulamalarını önlemek Değerleme Uzmanı'nın sorumluluğundadır. Doğru açıklamalar, terimlerin belirlenmesi ve tanımlanması, değerlemenin uygulanabilirliğine dair belirtilen sınırlamalar ve Değerleme Raporu uyumu sağlama konusunda genellikle yeterlidir.

5.3 Kılavuz Notu 1, Şekil -1'de birçok ülkede uygulandığı şekliyle Değerleme Süreci yer almaktadır. Bu süreç, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni (GKDİ) yansıtmaktadır ve özel bazı adımlar açık bir şekilde takip edilse de edilmese de hemen hemen tüm ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır. Bu süreci oluşturan ilkeler ise tüm ülkelerde ortaktır. Her ne kadar bu süreç hem *Pazar Değeri* hem de *Pazar Değeri Dışı Değer* uygulamaları için kullanılabilecek olsa da *Pazar*

Değeri uygulamaları, değerlemelerin sadece pazar verileri esasına göre geliştirilmesini zorunlu kılar.

5.4 Bir değerlendirme, Değerleme Raporu'ndan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. Bir Değerleme Raporu ise, bu süreçleri ve varılan sonuçları iletir. Her ne kadar ülkeler arasında farklı şartlar mevcut olsa da bu standartlar çerçevesinde bir Değerleme Süreci'nin takip edildiğini ve varılan sonuçların itibarlı ve güvenilir olduğunu göstermek amacıyla yeterli miktarda kayıt tutulması zorunludur. Bu kayıtlar, makul ölçüler dahilinde bir sorgulama olduğunda erişilebilir konumda olmalıdır. (Bkz. UDES Davranış Kuralları, paragraf 5.3.5 ve 5.3.6). Uygulamada ise bazı raporlama biçimleri değerlemenin esasını eksik olarak yansıtabilir. Rapor, herhangi bir şekilde sınırlı bir raporsa Değerleme Uzmanı, değerlemenin kapsamı ile Değerleme Raporu'nun kapsamını genel olarak belirleyecek ve aralarındaki ayrımları ifade edecektir.

5.5 Bir *müşterinin talimatının* (aşağıdaki paragraf 5.6) bir *mektup* veya *hizmet sözleşmesi* şeklinde yazılı olarak belirlenmesi doğru ve alışılmalı olan uygulamadır. *Pazar Değeri* durumlarında ayrıca Değerleme Uzmanı'nın bağımsızlığının veya kurum dışı bir konuma sahip olduğunun da müsbet bir beyanla belirtilmesi sıkça görülen bir uygulamadır. Bu anlaşma ayrıca Değerleme Uzmanı ile müşteri arasındaki şirket ilişkisini, ücret ve ödeme şartlarını, özel direktifleri ve sınırlamaları, uygulanacak Standartların tanımını ve diğer ilgili hususları da içerir.

5.6 Kılavuz Notu 1, Şekil-1'de de belirtildiği üzere bir Değerleme Uzmanı ve değerlendirme müşterisi, değerlemenin içeriği ve kapsamı üzerinde mutabakata varmalıdırlar. *Görev tanımı* aşağıdakileri içerir:

- 5.6.1 Değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması;
- 5.6.2 Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması;
- 5.6.3 Değerlemenin kullanım amacı ve ilgili her tür sınırlamalar;
- 5.6.4 Her tür yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi;
- 5.6.5 Aranılan değer bir tanımı veya hangi esaslara göre oluşturulacağı;
- 5.6.6 Değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihi;
- 5.6.7 Değerlemenin ve raporun kapsam/genişliğinin belirlenmesi ve
- 5.6.8 Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlandırıcı koşulun belirlenmesi;

5.7 Değerleme Sürecinde tavsiye edilen *ön analiz, veri seçimi ve toplanması işlemlerinin* aşamalarını gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı genel pazar ve değerlendirme konusu mülk hakkında bilgi sahibi olur ve böylece daha detaylı analizleri yapabilecek bir konuma gelir.

5.7.1 *Genel ekonomik veriler*, mülkün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili mülke bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. *Pazar Değeri* (veya diğer tanımlanan değer tipi) üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler özel mülkü daha iyi anlamak için incelenir. Göz önünde bulundurulması gereken diğer her türlü faktör ise ayrıntılarıyla araştırılır.

5.7.2 *Mülke özel veriler* veya değerlemesi yapılan mülkle ve bu mülkle karşılaştırılabilecek nitelikteki mülklerle daha doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler arasında, mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ve önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulanan diğer bilgiler yer almaktadır.

5.7.3 Mülkün içinde bulunduğu en uygun pazarın arz ve talep verileri ise değerlemenin konusunu oluşturan mülkle pazar payı için rekabet içerisinde bulunan diğer mülklere ilişkin envanterin yanı sıra uyarılama yapılacak mevcut mülkler veya rekabetçi arzın artmasına yol açan inşa edilecek yeni mülklerden oluşan bir envanter geliştirmek amacıyla analiz edilir. Pazarlar; pazar eğilimlerini, arz ve talep arasındaki ilişkileri, birleşme oranlarını ve pazar ile ilgili diğer bilgileri tespit etmek amacıyla analiz edilir.

5.8 Yukarıda yer alan veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra Değerleme Uzmanı, değerlendirme konusu mülk için arazinin olası kullanım şekillerini de tespit edecektir. Farklı taşınmaz mülk parsellerinin farklı kullanım potansiyelleri olacağından satış verilerinin ve diğer karşılaştırılabilir verilerin seçimine yönelik atılması gerekli ilk adım, değerlendirme konusu mülkün *en verimli ve en iyi kullanımını* (EVİK) tespit etmektir. Değerleme Uzmanı, hem *boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en iyi kullanımını* hem de *mülkün geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını* dikkate alacaktır. (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 6.0 ve devamında yer alan EVİK ile ilgili açıklamalar.)

5.8.1 En verimli ve en iyi kullanım kavramı, her ne kadar iki veya daha fazla sayıda taşınmaz mülk parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o mülkün *Pazar Değeri*'nin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır.

5.8.2 En verimli ve en iyi kullanımı belirleyen 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 dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

5.9 Arazi Değerlemesi için birkaç yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. *Pazar Değeri* tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir. (Bkz. paragraf 5.25 ve devamı.)

5.10 Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç *değerleme yaklaşımı* kabul edilmektedir; *emsal karşılaştırma yaklaşımı*, *gelir indirgeme*, ve *maliyet yaklaşımı*. Yeterli verilere sahip bir pazarda *maliyet yaklaşımı* daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda *maliyet yaklaşımı* daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç

yaklaşımından birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır. Bazı ülkelerde, Değerleme Uzmanı belirli bir yaklaşımın uygulanmamasına ilişkin destekleyici veriler veya geçerli diğer sebepleri sunamıyorsa bu yaklaşımlardan her birinin uygulanması zorunlu tutulmaktadır. Bu yaklaşımların her biri kısmen de olsa İkame İlkesi'ni esas almaktadır ve bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamasının (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

5.11 *Emsal karşılaştırma yaklaşımı* mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. *Pazar Değeri* de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda *emsal karşılaştırma yaklaşımı* değer in takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

5.11.2 Veriler yetersiz olduğunda *emsal karşılaştırma yaklaşımının* uygulanabilirliği sınırlandırılabilir. Ancak, verilerin mevcut olduğu veya makul şartlar dahilinde elde edilebileceği durumlarda Değerleme Uzmanı tarafından yetersiz araştırma yapılması bu yaklaşımın kullanılmaması için bir bahane teşkil etmez. (Bkz. pazar verileri, verilerin doğrulanması, düzeltme prosedürü ve göstergeler üzerinde mutabakata varılması hakkında bilgi için Bölüm 5.23 ve devamı.)

5.11.3 Satış verileri toplandıktan ve doğrulandıktan sonra bir veya daha fazla sayıda *emsal birimi* seçilir ve analiz edilir. Emsal birimler, mülkler arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşen kullanır (örneğin ölçü birimi başına düşen fiyat veya bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran, yani net gelir çarpanı veya yıllara yayılan alım). Belirli bir pazarda alıcılar ile satıcıların satın alma ve satış kararlarını verirken kullandıkları karşılaştırma birimleri daha fazla ağırlık verilebilecek hususlar olabilirler.

5.11.4 *Emsal karşılaştırma unsurları*, taşınmaz mülk için ödenen fiyatların değişmesine neden olan mülkün ve işlemin özel nitelikleridir. Bu unsurlar, *emsal karşılaştırması yaklaşımında* üzerinde önemle durulması gereken unsurlardır.

5.11.5 Karşılaştırılabilir bir mülk satışı ile değerlendirme konusu mülk arasında doğrudan karşılaştırma yapmak için Değerleme Uzmanı karşılaştırma unsurları arasındaki farklılıklara dayanarak yapılacak olası düzeltmeleri göz önüne alacaktır. Bu düzeltmeler her bir karşılaştırılabilir mülkle değerlemesi yapılan mülk arasındaki farklılıkları azaltabilir. Değerleme Uzmanları, bu farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla kantitatif ve/veya kalitatif yöntemler uygularlar.

5.12 *Gelir indirgeme yaklaşımı*, hem *Pazar Değeri* belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak *Pazar Değeri* uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli

bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

5.12.1 *Gelir indirgeme yaklaşımı*, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. *Gelir indirgeme*, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

5.12.2 Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, *gelir indirgeme yaklaşımı* da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. *Gelir indirgeme yaklaşımı* özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

5.12.3 Pazar araştırması, *gelir indirgeme yaklaşımı* için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.12.4 Uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra Değerleme Uzmanları, değerlendirme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tablolarını analiz ederler. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir. Ardından, pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini gözardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı (*yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna* dayanan) geliştirilir. Bu adımın amacı bir değer göstergesi olarak alınmak üzere mülk tarafından kazanılabilecek geliri tahmin etmektir. Bu tahmin, tek bir yıla ait gelir ve giderleri yansıtabileceği gibi bir dizi yıla ait gelir ve giderleri de yansıtabilir.

5.12.5 Bir nakit akışının (*yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna* dayanan) geliştirilmesinin ardından Değerleme Uzmanı, bir indirgeme yöntemi seçmelidir. *Doğrudan indirgeme* bir *genel oranı*, veya tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölüldüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. *Doğrudan indirgeme* özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır. *Gelir indirgeme* ise, paranın zaman açısından değerini ele almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirlerine uygulanmaktadır. *İndirgenmiş nakit akışı analizi* (İNA) yöntemi, *gelir indirgemenin* en önemli örneğidir. (Bkz. Bilgi Notu: 9.) İndirgeme ve getiri oranlarının pazar tarafından uygun bir şekilde desteklenmesi halinde *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek amacıyla hem *doğrudan indirgeme* hem de *gelir indirgeme* (veya her ikisi birden) yöntemi kullanılabilir. Eğer bu yöntemler doğru bir şekilde uygulanırlarsa her ikisi de aynı değer tahminini vermelidir.

5.12.6 Yeniden düzenlenmiş işletme tabloları; gelir projeksiyonunun, mülkün makul verimlilikte bir işletmeci veya ortalama yeterlilikte bir yönetim tarafından işletildiği varsayımına bağlı olduğunu belirtir.

5.13 *Maliyet yaklaşımı*, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada *maliyet yaklaşımı* araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamasının maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir.) *Maliyet yaklaşımı*, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk için *Pazar Değeri*'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, *Pazar Değeri*'nin doğrudan bir göstergesini verebilir. *Maliyet yaklaşımı*, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin *Pazar Değerleri*'nin tahmininde çok kullanışlıdır (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı).

5.14 Değerlemenin bu üç yaklaşımı, hepsi aynı ekonomik ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek amaçlanmaktadır, ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır. Kılavuz Notu 1, Şekil 1'de gösterildiği gibi mutabakat sürecini tanımlanan değer bildirilmesi takip eder.

5.15 Değerleme raporlarına ilişkin şartlar, UDES Davranış Kuralları ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümlerinde belirtilmiştir.

5.16 Değerlemeyi destekleyecek kadar yeterli pazar verilerinin olması halinde *Pazar Değeri* elde edilir. Diğer durumlarda, yani yetersiz pazar verilerinin olduğu veya özel talimatların verildiği durumlarda sonuç *Pazar Değeri Dışı Değer* olacaktır.

5.17 Farklı değer tiplerinin olması, Değerleme Uzmanları veya değerlendirme hizmetlerinden yararlananlar açısından karışıklığa yol açmamalıdır. Pazarda en sık aranan değer türü olan *Pazar Değeri* tüm diğer değer türlerinden ayrıdır. Diğer değer türlerinin her birinin kendi içerisinde bir mantığı ve uygulaması vardır ve sadece uygun bağlamda araştırılacaktır. Doğru raporlama, yeterli açıklama ve tartışma ve değerlendirme raporunda belirtilen değer tipinin planlanan amaca ve değerlendirme kullanılması nedenine uygun olduğuna dair güvence vermek suretiyle Değerleme Uzmanı, değerlemelerine pazarda güven duyulmasını sağlayabilir.

5.18 *Pazar* ve *pazarlar* terimleri, mülkler, alıcılar, satıcılar ve belli bir dereceye kadar da rekabeti çağırır. Eğer karşılaştırma amacıyla seçilen bir mülk, değerlendirilmekte olan mülk ile aynı pazarda rekabet etmiyorsa veya edemiyorsa, bu durumda bu mülkün farklı bir pazara ait olması muhtemeldir.

5.19 Belli bir mülke dayalı özel mülkiyet haklarının bütünlüğü, *mülkiyet hakkı*, *mutlak aynı hak* gibi çeşitli ülkelere değişik adların da verildiği terimlerle anılmaktadır.

5.20 Her tür karşılaştırılabilir veri analizinde, karşılaştırılabilir verilerin dayandığı mülklerin, değerlendirme yapılan mülkünkile benzer özelliklere sahip olması gerekir. Bunlar arasında değerlendirme konusunu oluşturan mülkünkilerle tutarlı olan ve bu mülkün rekabet ettiği pazardaki koşulları yansıtan hukuki, fiziksel, mevki ve

kullanıma ilişkin özellikler de yer almaktadır. Bu üç değerlendirme yaklaşımında da düzeltmeler geliştirmek için bu farklılıklar belirtilecek ve analiz edilecektir.

5.20.1 *Emsal karşılaştırma yaklaşımında*, karşılaştırılabilir satış verileri karşılaştırılabilir her bir mülk ile değerlemenin konusunu oluşturan mülk arasındaki farklılıkları yansıtmak amacıyla düzeltilir. Karşılaştırma unsurları arasında, devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır.

5.20.2 *Gelir indirgeme yaklaşımında* ise karşılaştırılabilir verilerde kira, gelir, gider, kapitalizasyon ve getiri oranları verileri bulunmaktadır. Gelecekteki gelir ve giderlerin tahmininde ve *indirgeme* ve getiri oranlarının geliştirilmesinde kullanılan karşılaştırılabilir gelir ve gider verileri kategorileri aynı olmalıdır.

5.20.3 *Maliyet yaklaşımında* karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır.

5.21 Doğru analizler yapabilmek için uygun *karşılaştırma birimleri* seçilir. Ürün tipine ve yapılan analizlerin odak noktasına bağlı olarak farklı karşılaştırma birimleri kullanılabilir. Ofis binaları ve depo mülkleri, kiralanabilir veya kiraya verilebilir alanın metrekare başına düşen fiyatı kullanılarak karşılaştırılabilir. Bazı pazarlarda depo şeklindeki mülklerin karşılaştırılmasında metreküp başına düşen fiyat kullanılabilir; apartmanlar, apartman bölümü veya daire başına düşen fiyat kullanılarak karşılaştırılabilirken, tarım amaçlı mülkler ise hektar veya dönüm başına düşen tarım hasılatı veya hektar veya dönüm başına düşen hayvan sayısı kullanılarak karşılaştırılabilir. Karşılaştırma birimleri sadece istikrarlı bir şekilde seçilip değerlendirme konusu mülke ve her bir analizdeki karşılaştırma amacıyla kullanılan mülklere uygulandıklarında yararlıdır ve çoğunlukla da belirli bir pazarda alıcılar ve satıcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerini yansıtır.

5.22 *Karşılaştırma unsurları*, fiyat farklılıklarını açıklayabilecek mülklerin ve alış verişi belirli özelliklerini tanımlar. Pazar analizi, hangi unsurların özellikle hassas olduğunu belirler. Aşağıda belirtilen karşılaştırma unsurları, karşılaştırılabilir satış analizinde temel unsur olarak ele alınır.

5.22.1 *Devredilen taşınmaz mülkiyet hakları*. Analiz için seçilen her bir karşılaştırılabilir nitelikteki işlemde devredilen taşınmaz mülkiyet haklarının kesin bir şekilde belirtilmesi, alış verişi fiyatının her zaman devredilen taşınmaz mülkiyet hakları üzerinden tahmin edilmesi nedeni ile önemlidir.

5.22.2 *Finansman şartları*. Farklı finansman düzenlemelerinin bir mülk için ödenen fiyatın benzer niteliklere sahip bir başka mülk için ödenen fiyattan farklı olmasına neden olabileceği durumlarda bu alış verişi fiyatındaki finansman düzenlemelerinin tipleri ve koşulları da tam olarak anlaşılacak, analiz edilecek ve hesaba katılacaktır.

5.22.3 *Satış koşulları*. Birçok durumda bir alış verişi taraflarının özel saikleri, ödenen fiyatları etkileyebilir ve hatta bazı alış verişlerin pazar dışı olarak nitelendirilmesini bile sağlayabilir. Özel satış koşullarına örnek olarak bir alıcı tarafından bir arazi parçasına toplama veya birleştirme amacıyla daha yüksek bir fiyat ödemesi veya satıcının satışı tamamlamak için acelesi olduğundan daha düşük bir fiyatı kabul etmesi, işlemin tarafları arasındaki bir finansal veya şirket veya aile

ilişkisinin bulunması, olağan olmayan vergilerin bulunması, mülkün (açık) pazarda yeterli süre boyunca satışa sunulmaması veya uzun sürecek hukuki sorunların olma olasılığı sayılabilir.

5.22.4 *Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar*, mülkün satın alınmasının ardından yapılması gerekecek olan ve bilgili bir alıcının satın alma fiyatının müzakeresinde kullanabileceği harcamalardır. Bu tür harcamalara örnek olarak yapıların veya yapı parçalarının onarım veya yenileriyle değiştirilme maliyetleri, çevre kirliliğini giderme maliyeti veya mülk üzerindeki geliştirme çalışmalarına izin vermek amacıyla bölgelere ayırma değişiklikleri ile ilgili maliyetler sayılabilir.

5.22.5 *Pazar koşulları*. Karşılaştırılabilir bir mülkün satış işlemi sırasındaki pazar şartları, değerlemesi yapılan mülkün değerlendirme tarihindeki pazar koşullarından farklı olabilir. Pazar koşullarını etkileyen faktörler arasında hızla değer kazanan veya kaybeden mülk değerleri, vergi mevzuatındaki değişiklikler, bina kısıtlamaları veya moratoryumlar, arz ve talepteki dalgalanmalar veya pazar koşullarının bir günden bir güne değişimine yol açan çeşitli faktörler yer alır.

5.22.6 *Konum (Mevki)*. Karşılaştırılabilir nitelikteki satış mülklerinin ve değerlemenin konusunu oluşturan mülkün konumu, bu konum ve yakın çevresinin ödenen fiyatları etkileyip etkilemediğini tespit etmek amacıyla karşılaştırılır. Bulundukları yerden kaynaklanan aşırı farklılıklar, bir işlemin gerçek anlamıyla karşılaştırılabilir nitelikte olmayabileceğini ve bu nedenle de gözardı edilmesi gerektiğini gösterebilir.

5.22.7 *Fiziksel özellikler*. Değerleme konusunu oluşturan mülk ile karşılaştırılabilir nitelikteki diğer mülklerin boyutları, inşaat kaliteleri ve fiziksel koşulları gibi özellikler, Değerleme Uzmanı tarafından açıklanıp analiz edilir. Eğer karşılaştırılabilir nitelikteki bir mülkün fiziksel özellikleri, değerlendirme yapılan mülkün özelliklerinden farklı ise bu farklılıkların her biri dikkate alınır ve Değerleme Uzmanı da bu farklılıkların her birinin mülkün değeri üzerindeki etkisini düzeltir.

5.22.8 *Ekonomik özellikler*. Gelir, işletme giderleri, kira hükümleri, yönetim ve kiracı profili gibi özellikler, gelir getiren mülklerin analiz edilmesi için kullanılır.

5.22.9 *Kullanım*. Bölgelere ayırma ve diğer kısıtlamalar veya sınırlamalar, bir mülkün kullanımını etkiler. Eğer karşılaştırılabilir nitelikteki bir mülkün ve değerlendirme konusu mülkün mevcut kullanımı ile *en verimli ve en iyi kullanımı* arasında bir fark varsa, bu farkın değer üzerindeki etkisi dikkatli bir şekilde hesaba katılmalıdır. Genelde sadece aynı veya benzer *en verimli ve en iyi kullanıma* sahip olan mülkler karşılaştırma analizlerinde kullanılır.

5.22.10 *Satışın taşınmaz mülkiyeti olmayan unsurları*. Taşınmaz mülkü oluşturmeyen kişisel taşınabilir mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler değerlendirme konusu mülkün alış veriş fiyatına veya mülkiyet haklarına dahil olabilir. Bu unsurlar, taşınmaz mülkten ayrı olarak analiz edilecektir. Bu tür kişisel taşınabilir mülklere tipik örnek olarak bir otel veya restorandaki mobilyalar, tesisat ve ekipmanlar gösterilebilir.

5.23 *Emsal karşılaştırması yaklaşımını* uygularken bir Değerleme Uzmanı sistematik bir yaklaşımı takip eder. Değerleme Uzmanı:

5.23.1 Değerleme konusu mülk ile pazar payı için rekabet eden benzer mülklerin uygun pazar bilgilerini elde etmek amacıyla pazarı araştıracaktır. Bu bilgiler, farklı

mülk türlerine göre farklılıklar gösterecektir, ancak genelde mülk tipi, satış tarihi, büyüklüğü, yeri, bölgelere ayırma ve diğer ilgili bilgileri içerecektir.

5.23.2 Bilgilerin doğru olduklarını ve satış şart ve koşullarının *Pazar Değeri* şartlarıyla tutarlı olduğunu teyit ederek bilgileri doğrulayacaktır, ve farklılıkların meydana gelmesi halinde de verilerin sadece genel bir görüş gerektirip gerektirmediğini belirleyecektir.

5.23.3 İlgili karşılaştırma birimlerini (örneğin, metrekare başına fiyat; oda başına fiyat; gelir çarpanı veya yıllara yayılan satın alma veya diğerleri) seçecek ve bu birimlerin her biri için karşılaştırmalı bir analiz geliştirecektir.

5.23.4 Karşılaştırma unsurlarını kullanarak ve böyle bir ayarlamayı destekleyecek veriler mevcut olduğunda karşılaştırılabilir nitelikteki her bir mülkün satış fiyatını ayarlayarak satış özelliklerini değerlendirme konusu mülkün özellikleri ile karşılaştıracaktır. Bir alternatif olarak Değerleme Uzmanı, mülk değerinin de içinde bulunabileceği bir olası değer aralığını belirlemek amacıyla satış verilerini de kullanabilir. Eğer bu veriler yeterince karşılaştırılabilir nitelikte bulunmazlarsa satılan mülk, karşılaştırılabilir olarak kabul edilmeyecektir.

5.23.5 Elde edilen sonuçları bir değer göstergesi şekline getirecektir. Pazar koşullarının belirsiz olduğu veya satış verilerinin farklı karşılaştırılabilirlik seviyelerine sahip olduğu durumlarda bir değer göstergesi aralığı geliştirilmesi tavsiye edilir.

5.24 *En verimli ve en iyi kullanım*, tüm Pazar Değeri değerlemeleri için yapılan analizlerin temelini oluşturur. Taşınmaz mülk pazarının davranışlarını ve dinamiğini anlamak için mülkün *en verimli ve en iyi kullanımını* belirlemek gereklidir. *Pazar Değeri*'ni pazardaki güçler oluşturduğundan pazar güçleri ile *en verimli ve en iyi kullanım* arasındaki etkileşimin büyük önemi vardır. *En verimli ve en iyi kullanım*, bir mülkün kullanılabileceği alanlar arasında en karlı olan kullanımı göstermektedir ve bu nedenle de pazar güdümlüdür.

5.24.1 Arazinin boş haldeki *en verimli ve en iyi kullanımı* ile geliştirilmiş bir arazi parçasının *en verimli ve en iyi kullanımı* arasında bir fark olması mümkündür. Birçok ülkede, daha verimli bir kullanım mümkün olsa bile binaları yıkmak yasalara aykırı olabilir. Bina yıkılmasının ve arazinin temizlenmesinin yasal ve mümkün olduğu yerlerde bu işlemlerle bağlantılı maliyetler, yeni inşaatların ekonomik olarak uygun olmayan inşaatlar olmasına neden olabilir. Bu nedenle, arazinin boş *en verimli ve en iyi kullanımı* ile mülkün geliştirilmiş *en verimli ve en iyi kullanımı* arasında farklılıklar olması mümkündür. Değerleme uzmanı, bu hususları analiz edip rapor etmeli ve hangi *en verimli ve en iyi kullanımın* seçilmiş olduğunu açıkça belirtmelidir. Değerleme uzmanı ayrıca *en verimli ve en iyi kullanımın* seçimi için destek de vermelidir.

5.24.2 Birçok ülkede sanki arazi üzerinde herhangi bir iyileştirme yokmuş gibi *en verimli ve en iyi kullanım* esas alınarak bir arazi değeri tahmini yapmak gerekmektedir. Böyle bir *en verimli ve en iyi kullanım* analizi tabii ki arazi boşsa gereklidir, ancak iyileştirmeler mevcut olduğunda bu iyileştirmelerin verimliliğini tespit ederken aynı zamanda bir de ekonomik temel sağlamış olurlar. Bu uygulama ayrıca iyileştirmelerde mevcut olabilecek tahakkuk etmiş amortismanın kapsamını tespit etmek amacıyla pazar bilgilerinin analiz edilmesini de içerir. Diğer ülkelerde veya, eğer varsa, boş arazi satışlarına dair pazar bilgilerinin çok az olduğu durumlarda arazi değerinin tahmin edilememesi olasıdır. Her bir ülkedeki yerel

düzenlemeler, bu gibi durumlarda uygulanması gereken standartları verir, ancak her şart altında bu tür kısıtlamalar tamamıyla ve açık bir şekilde anlaşılmalıdır.

5.25 Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir *emsal karşılaştırması* tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir *altbölümler geliştirme* tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir.

Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 *Paylaştırma*, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 *Çıkartma* da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan *arazi kalıntı değeri* tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca *arazi kirası indirgeme* yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

5.26 Bir taşınmaz mülk pazarı, taşınmaz mülkiyet haklarının genelde *para*, veya diğer varlıklar karşılığı bireyler veya kurumlar arasında el değiştirdiği bir etkileşim olarak tanımlanabilir. Özel taşınmaz mülk pazarları ise mülkün türü, yeri, gelir getirme potansiyeli, tipik kiracı özellikleri, tipik yatırımcıların davranışları ve motivasyonları veya taşınmaz mülkün el değiştirme sürecine katılan bireylerin veya

kurumların diğer özellikleriyle tanımlanır. Bunun karşılığında da taşınmaz mülk pazarları çok geniş bir sosyal, ekonomik, siyasal ve çevresel etkenlere tabi olur.

5.26.1 Mal, menkul kıymet veya emtia pazarlarıyla karşılaştırıldığında taşınmaz mülk pazarlarının hala etkin olmadığı düşünülmektedir. Bu özellik, aralarında göreceli olarak esnek olmayan arzın ve taşınmaz mülkün yerinin sabit olmasının da bulunduğu bir dizi faktöre bağlanabilir. Bunun sonucunda da taşınmaz mülk arzı, pazar taleplerindeki değişikliklere hızla tepki vermez.

5.26.2 Göreceli olarak nakde dönüştürülmesi zor olan taşınmaz mülklere yapılan yatırım, uygun finansmanın kolayca var olamayabileceği büyük miktarlarda parayı gerektirir. Değerleme Uzmanları, bu yetersizlikleri görmeli ve bir taşınmaz mülk pazarının ve/veya alt pazarının özel nitelikleri hakkında ve hizmet verdikleri müşteriler için geçerli ve tarafsız bir analiz üretmelidirler.

5.27 *Maliyet yaklaşımının* kullanılması, mülkler yeni veya göreceli olarak yeni olduğunda, arazi değeri ve amortisman gibi kalemlerin tahminleri pazardaki örneklerle doğrulandığında, genelde uygun olabilir. Durgun pazarlarda, ekonomik veya harici sebeplerle değer kaybı, *maliyet yaklaşımından* elde edilen değer in göstergesine bir etken olarak dahil edilmelidir.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

EK H

Bölüm I Giriş

Bölüm II Uluslararası Değerleme Standartları Türkiye Modeli

Değerleme Yöntemleri, Yaklaşımları

Pazar Değeri'nin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değerın takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme Uzmanı'nın bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme Yaklaşımı veya yaygın olarak kullanılan diğer terimi ile Değerleme Yöntemleri terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Bu yaklaşımların her biri kısmende olsa ikame ilkesini esas almaktadır. Bu ilke benzer yada yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyat olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülke Pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla parayı başka bir yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülkle benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya riski bir mülke uyarlamasının (adapte etmenin) maliyeti ile sınırlıdır.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları, yöntemleri, aşağıdakileri içerir. Yöntemler ekdeki tavsiye edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları ile örneklendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her türden taşınmaz için uygulanabilir.

Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul..vs)

Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.

Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.

Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.

Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Birbiri ile karşılaştırılması uygun olmayan emsallerin karşılaştırılması durumunda yanlış sonuca ulaşma riski vardır.

Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

Gerçekleşmiş satışlar

Teklifler

Resmi kayıtlar (verilere güvenebildiğiniz durumlarda)

Emlak komisyoncularından alınan bilgiler

Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri

Diğer değerlendirme uzmanları

Müzayedeler

Mülk yöneticileri

Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, karşılaştırılabilen unsurlar arasındaki düzeltmeler göz önüne alınmalı, ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir ve gayrimenkulün yeni olduğunda pazarın ödeyeceği üst limiti belirler. Bu teknikte, gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve

geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir. Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

Kullanım alanları

Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında ve bölgede yeterli sayıda arsa emsaline ulaşıldığında,
Alışıl gelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda,
Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
Emsal satış bilgileri yetersizse,
Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
Fizibilite çalışmalarında
Zorluklar
Profesyonel Uzman görüşü gerektirir
Pazar değerini tam göstermez
Eski binalarda çok da uygun değildir
Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar
Yapılar eski ve en iyi ve verimli kullanım durumundan uzaksa
Piyasa verileriyle desteklenmiyorsa
Kira amortisman süreleri bilinmiyorsa
Yöntemde Yararlanılabilecek Kaynaklar
İnşaat sözleşmeleri
Bayındırlık Bakanlığı yıllık yeniden maliyet listeleri
Endeksler (varsa)
Yüklenici firmaların bilgileri
Diğer tamamlanmış projelerin inşaat maliyeti bilgileri
Değerlemecinin kendi kayıtları
Diğer kaynaklar ve yayınlar

Binanın inşaatından ve mülkün pazarlamasından kaynaklı risklerin olumlu ve olumsuz etkileri maliyet hesabında ayrıca hesaba katılmalıdır. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsada karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu (İndirgenmesi) Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmalıdır.

Yöntem iki Temel Metodolojiyle Desteklenir:

1) Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi). Genelde piyasada emlakçılar ve halk arasında kullanılan yöntemdir. Değere ulaşmak için mülkün toplam yıllık gelirinin mülkün kapitalizasyon oranına bölünmesi veya bir başka deyişle mülkün yıllık gelirinin mülkün kendini amorti etme süresi ile çarpılması sonucunda bulunur.

Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

Bu Yöntemde Sık Yapılan Yanlışlıklar

Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,

Toplam Potansiyel Brüt Gelir yerine yalnızca kira gelirini dahil edilmesi,

Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların potansiyel getirilerinin hesaba dahil edilmemesi

Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Mülke ait genel giderlerin dikkate alınmaması,

2) Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu (İndirgenmesi) Yaklaşımı

Bu yöntemde Değerleme Uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar

Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir. Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.

Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar

Gelir getirmeyen mülkler

Pazarda uygun ve sağlıklı ölçülebilir emsallerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımında Geleceğe Yönelik Aşağıdaki İçerikler Olmalıdır :

Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,

Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,

Yenileme opsiyonları,

Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,

Kiracı değişimleri,

Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar,

kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,

İşletme giderleri,

İskonto oranı, pazardaki karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerden ve işletmelerden seçilmelidir. Yatırım analiz süresi genelde 5 ile 10 yıl arasında değişmekte olup bu süre mülk sınıfının veya içinde bulunduğu Pazar sektörünün özelliklerini oluşturan pazarın davranışına bağlı olarak seçilmelidir. Uygulama dönem sonundaki indirgeme oranı ile iskonto oranının esası açıklanmalıdır. Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti: Doğrudan piyasa verilerinin olmadığı veya sınırlı olduğu durumlarda özel kullanım amaçlı mülklerin pazar değerini bulmak için kullanılan kabul edilebilir bir yaklaşımdır.

Her Değerleme yaklaşımının alternatif uygulama metotları vardır Değerleme Uzmanı'nın yetkinliği ve eğitimi, yerel standartlar, piyasa koşulları ve kullanılabilir veriler hangi metot veya metotların kullanılacağını belirler. Alternatif metot ve yaklaşımların var olma nedeni Değerleme Uzmanı'na nihai değer takdiri için dikkate alınacak ve uzlaşılacak bir dizi analitik prosedürler sağlamaktır. Değerleme yaklaşımları ve metotları, mülkiyet hakkı, kişisel mülk, şirket ve finansal menfaatler dahil hemen her tür değerlemede genel olarak kullanılır. Bununla beraber, farklı mülklerin değerlendirilmesi, değerlendirilmesi yapılacak mülkün (hizmet veya işin) içinde bulunduğu piyasayı uygun bir şekilde yansıtan değişik veri kaynaklarını içerir.

Geliştirme Yaklaşımı: Ülkemizde yan yana mülklerde oluşan değer farklılıkları nedeni mülklerin değeri verilirken değerlendirme konusu arazinin üzerinde proje geliştirilerek yaratılan hakların arsa üzerine düşen faydasından yola çıkılarak değer takdiri yapılabilmektedir. Yani yakın konumda olup da imar farklı olan mülkler tıpa tıpa aynı da olsa yarattığı haklarına göre değerlemeye tabi tutulması gerekmektedir. Bu nedenle Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının bir ileri aşaması olarak geliştirme yaklaşımı yapılabilmektedir. Bahsi geçen yaklaşım gayrimenkule teklif edilen bir

veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “en iyi ve en verimli kullanımı“ olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Yapılan hesaplamalardan yola çıkılarak geliştirme için piyasanın Kabul edebileceği kar marjından yola çıkılarak arsaya ödenebilecek değer hesap edilebilir. Bu çalışmanın sonucunda değer genellikle piyasada bölgede uygulanan kat karşılığı veya hasılat paylaşımı oranlarından farklı bir oranın yansıtılması sonucunda çıkıyorsa çalışmalar tekrar gözeden geçirilmesi tavsiye edilir. Arazinin sahibi, bitişik mülk için yüksek bir fiyat ödeyebilir. Bitişik mülk için arazi sahibinin ödemek isteyeceği en yüksek fiyatı belirlemek için yaptığı araştırmada Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, o mülkün Pazar değerini oldukça aşan bir rakama ulaşabilir. Bazı ülkelerde bu gibi tahminler Özel Alıcı Değeri (worth) olarak adlandırılır.

Bir yatırımcı, pazar dışı ve yalnızca o yatırımcıya özel bir yatırım getirisi oranı uygulayabilir. Yatırımcının beklediği yatırım getirisi oranına dayalı olarak yatırımcının vermeye razı olduğu fiyatı belirlemek için Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanırken, Değerleme uzmanı Pazar Değeri’nden ziyade Yatırım Değeri veya Özel Alıcı Değeri tahminine ulaşır.

Standartlardan Ayrılma Hükümleri

Değerlerin Rapor Edilmesi

Değerleme görevi, bir veya daha fazla mülkü kapsayabilir. Değerleme raporunun tarzı, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin mahiyetine ve müşteri ihtiyaçlarına göre biçimlendirilir.

Bu bölümün, usulüne uygun bir değerlendirme yapabilmek için gerekli olan soruşturma, araştırma ve analizleri içerdiği düşünülmemelidir. Sadece raporda yer alması gereken asgari hususlar belirlenmiştir.

Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususlar:

Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi,

Müşterinin kimliği,

Değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı,

Değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli,

Değerlendirilecek varlıkların niteliği, imar durumu ve yasal kısıtlamaları araştırmanın tarihi ve boyutu,

Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu,

Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar,

Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi,

Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

Ülkemizde Değerleme ile ilgili standartları belirleyen aşağıdaki kurum ve kanunlar bulunmaktadır:

Sermaye Piyasası Kurulu

Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu

Kamulaştırma Kanunu

Raporlarda yazılması gereken asgari hususlarla ilgili içerikler ilgili kanun ve tebliğlerle belirlemektedirler. Bu tür kurumların yetki ve sorumluluklarını ilgilendiren raporlar yapıldığında içeriklerinin yasal taleplere uygun olarak genişletilip, daraltılması mümkündür. Ancak Uluslararası Standartlara uygun bir Değerleme Raporu en azından “Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususları” içermelidir. Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandırıldığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim işinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.

Bölüm III

Taşınmaz Değerine Etki Eden Parametreler

Bu çalışmada taşınmaz değerine etki eden parametreler 2 grupta toplanmıştır. Birinci grupta taşınmazın değerine etkileyen genel faktörler incelenmiştir. Bu grupta yer alan faktörler, yönetilemeyen, kontrol altına alınması zor, makro düzeydedir. Dünya ticaretinde özellikle küreselleşme ile birlikte, ülkeler arası sınırlar kalkmıştır. Ticaret çok daha hızlı bir şekilde yapılmaktadır. Bu durumun olumlu yanları olduğu gibi olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Birinci grupta incelediğimiz genel faktörler içerisinde ülkelerarası ticaretin taşınmazların değerini de etkilediği görülmektedir. Genel Faktörler;

A. Ekonomik faktörler

B. Piyasadan kaynaklı faktörler,

C. Devlet politikaları

D. Çevresel faktörler

E. Diğer faktörler,

olmak üzere beş grupta incelenmiştir.

İkinci grupta ise genel faktörlerin alt gruplarını oluşturan, ülke ölçeğinden başlamak üzere alt ölçeklere il, ilçe, mahalle, mevkiye kadar inen parametreler yer almaktadır. Bu grupta incelenen parametreler kısmen yönetilebilen, değiştirilebilen özelliktedir.

İkinci grupta incelenen parametreler;

1. Bölgeye konuma ait parametreler
2. Arsa arazilere ilişkin parametreler
3. Yapısal parametreler
4. Gelire ilişkin parametreler olmak üzere dört grupta incelenmiştir.

Genel Faktörler :

1.A Ekonomik Faktörler

1.A.1. Enflasyon

1.A.2. Satın alma gücü (ülke GSMH artarsa gayrimenkul fiyatları artar)

1.A.3. Alternatif Yatırım Araçları (Faiz,borsa,altın,döviz kuru vb.)

(Faizlerin yüksek seyrettiği dönemlerde yatırımlar faize yönelir)

1.A.5. Kredi Politikaları

1.A.4. Diğer Ekonomik Faktörler

1.B.Piyasadan Kaynaklı Faktörler

1.B.1. Arz-talep (Rekabet unsuru)

1.B.2. Nadir bulunma Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Çalışması/Eylül 2011_ 1.versiyon

1.B.3. Arzu (arzu edilen daha değerlidir)

1.B.4. Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti)

1.B.5. Likidite Kabiliyeti

1.B.6. Uygunluk

1.B.7. İkame (Yerine koyma)

1.B.8. Yararlılık

1.C. Devlet Politikaları

1.C.1.Vergi

1.C.2.Yasal Düzenlemeler,Tesvik,Muafiyet

1.C.3.Sektörel kararlar

1.D. Diğer Etkenler

1.D.1. Denge

1.D.1.1.Uyumluluk (içsel ve dışsal)

1.D.1.1.1. Çevresi ile uyum

1.D.1.1.2. Gayrimenkulün içindeki uyum

1.D.1.2. Etkileşim (İyi gayrimenkul, yanındakinin değerini yükseltir veya tersi)

1.D.2. Kullanışlılık

1.D.3. Dış Etkenler

1.D.3.1. Azalan ve çoğalan piyasa getirileri

1.D.3.2. Beklenti ve değişim

1.D.4. Risk Etkenleri

1.D.4.1. Piyasa Riski

1.D.4.2. Finansal Risk

1.D.4.3. Sermaye Piyasası Riski

1.D.4.4. Satın alma gücü riski /Enflasyon Riski

1.D.4.5. Pazarlanabilirlik / Likidite Riski

1.D.4.6. Çevresel Risk

1.D.4.7. Yasal Risk

1.D.4.8. Yönetmel Risk

1.D.4.9. Taşınmazın Biçimsel ve Fonksiyonel Değiştirme Riski

1.E. Çevresel Faktörler

1.E.1. İklim

1.E.2. Topoğrafya, ve toprak bileşenleri

1.E.3. Nehir,dağ,göl,deniz gibi gelecekteki gelişmeyi durduran doğal engeller

1.E.4. Doğal Güzellik ve arzulanabilir oluşu

1.E.5. Ulaşım hatları (karayolu,demiryolu,seyir edilebilir denizyolu,hava alanı)

1.E.6. Yeraltı Kaynakları

Bölüm IV:

Taşınmaz Değerlemesi İşleminde İhtiyaç Duyulan Belgeler Ve İnceleme Yapılacak/Yapılması Gereken Kurumlar

Bölüm V:

Gayrimenkul Cinsine Göre Uyulması Önerilen Değerleme Yöntemleri

Bölüm VI:

Değerleme Raporu İçeriği Ve Rapor Türleri

Değerleme piyasasında 2 tür rapor üretilmektedir. Bunlar Standart Rapor (Form), Kapsamlı Raporlardır.

I) Standart Rapor (Form Rapor): Standart raporlar çoğunlukla finansal kurumların, sigorta şirketlerinin ve kamu kurumların gereksinimlerini karşılar. Finansal Kurumlar için değerlendirme raporlarını inceledikleri için standart bir rapor formu kullanmak hem verimli, hem de kolay olmaktadır. Standart raporda değerlendirme raporunu incelemekte sorumlu kişiler, her bir unsuru nerede bulabileceklerini tam olarak bilirler. Standart rapor kamulaştırma ve adli-idari bilirkişilik işlemlerinde de kullanılmaktadır.

Özellikleri :

Taşınmazın yasal durumuna dair detaylı bir araştırma yapılır.

Ağırlıklı olarak finans sektörü tarafından tercih edilir.

Standart raporlar kontrol edilir, birtakım revizyonlar istenebilir.

Değere ulaşırken, nasıl ulaşıldığı hakkında açıklama yapılır.

Değerleme yöntemleri ve analizler açıklanır.

Taşınmazın yasal durumu ile mevcut durumu karşılaştırılır, farklar rapor edilebilir.

Taşınmazın hukuki durumu hakkında yorum yapılır.

Taşınmazın potansiyel imar hakları varsa belirtilir, değere etkisi açıklanır.

Ağırlıklı olarak 3 değerlendirme yönteminde kullanılması istenir.

Değer-satış kabiliyeti ve risk faktörünün dengelenmesi ana amaçtır. Ne müşteriye kaçırarak kadar düşük değer, ne de taşınmazın finans kurumuna kalacağı kadar yüksek değer verilmesi istenmez.

Raporlarda içerik kalitesi ile süre ön plandadır. Kısa sürede kaliteli rapor arzu edilir. Değerleme Standartların oluşmadığı pazarlarda, raporlar arasında değer farkı yüksek çıktığı görülür. Bu farklılık “değer tanımları” ve/veya “yasal ve fiili kullanım alanının” değerlemede kullanılıp kullanılmadığı ile ilintili olabilir.

Standart rapor hazırlamada yaşanan sıkıntı gelişmekte olan piyasalarda veri temininde yaşanan sorunlar, verilerin azlığı, erişilememesi ve doğruluk kalitesidir.

Rapor ekleri detaylı olup, raporun sonucuna nasıl ulaştığının göstergesidir. Sorumlu değerlendirme uzmanı imzası ve nihai cümlesi yer alır. Bu raporlar ağırlıklı olarak şirket içi, iç denetimden geçer.

Standart raporlar belli limitler dahilinde mesleki sorumluluk sigortası kapsamındadır. Genellikle Pazar değeri kapsamında hazırlanır, ancak hangi değer tanımı kapsamında hazırlandığı raporda belirtilmelidir. Standart rapor formatı olduğu için varsayımsal olarak belli bir değeri verdiği söylenemez. Raporun kapsamı içeriğinde belirtilmelidir. Gelir yönteminde, indirgenmiş nakit akımından ziyade , direkt kapitalizasyon yöntemi tercih edilir.

II) Kapsamlı Rapor: Kapsamlı raporlar içerik itibari ile belli bir düzenleme için özel olarak hazırlanmış raporlardır. Bunlar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan raporlar, danışmanlık hizmeti kapsamında yapılan fizibilite raporları, geliştirme analiz raporları, en iyi ve en verimli kullanım raporları, taşınmaz piyasa mevcut durumunun belirlemesi için hazırlanan raporlar, proje değerlendirme raporları, proje gelişim izleme raporları, taşınmaz arz talep eğilimlerini gösteren raporlar gibi özel ve nitelikli raporlardır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları (GYO) portföyüne alınacak gayrimenkulleri için hazırlanan raporlar, Halka açık menkul kıymetler piyasasında (Borsada) faaliyet gösteren halka açık şirketlerin aktiflerinde yer alan taşınmazlara ait raporlar, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hazırlanan raporlar, kurumsal yatırımcıların, yatırım yapacağı bölgeler, yatırımın geri dönüşü, duyarlılık analizi vb. konuları içeren yatırımcıya verilen danışmanlık hizmeti kapsamında hazırlanan raporlar, proje geliştirme analizi ile alternatif kullanımlar içerisinde en iyi ve en verimli kullanım olan yüksek karlılık sağlayan projenin belirlenmesi amacıyla hazırlanan raporlar, ihalelere yönelik yapılan değerlendirme çalışmaları ve duyarlılık analizleri kapsamlı raporlara birer örnektir.

Özellikleri :

Taşınmazın yasal durumu, hukuki durumu detaylı olarak incelenir ve yorumlanır. Geçmişe yönelik olarak takyidat incelemesi ve imar durumu incelemesi yapılır.

Bölgesel analizler diğer raporlara nazaran daha fazla yer tutar. Ekonomik veriler analizde önemli bir göstergedir. İstihdam, faiz oranları, enflasyon, nüfus, nüfusun gelişimi ve satın alma gücü, ekonomik diğer veriler projesine ve yapılan çalışmanın içeriğine göre özenle dikkate alınmalıdır.

Gelir yönteminde ağırlıklı olarak bir projeksiyon içerisinde indirgenmiş nakit akımı talep edilir. Bu nakit akımının piyasa şartları ve koşullarını yansıtmaması gerekir.

urumsal Yatırımcıların tesis yatırımlarında tercih ettiği rapor türüdür.

iğer raporlar gibi zaman baskısı fazla yoktur. Süre konusuna tarafların karşılıklı anlaşması ile belirlenir.

Kapsamlı raporlara konu taşınmazların genelde değerinin yüksek olduğu görülmektedir.

Raporu hazırlayanın/hazırlayanların yetkinliği ve tecrübesi önemlidir. Fakat değerlendirme şirketinin kurumsal yapısı ve benzer iş deneyimi ve tecrübesi işin verilmesinde en büyük etkidir.

Kapsamlı raporlarda taşınmaz dışında hak, yükümlülük değerlendirilmektedir.

Raporun kapsamı ve kısıtlılık durumu belirtilir.

Değerleme yöntemleri, analizler, tercih edilen yöntem, tercih nedeni ve uzlaşma konuları açık bir şekilde ifade edilmelidir.

Gelir yönteminde kullanılan öngörüler makul ve uygulanabilir veriler olmalıdır.

Sorumlu değerlendirme uzmanı imzalamalı ve uygunluk beyanı eklenmelidir.

Risk bölümü rapor içinde detaylı olarak anlatılmalı, potansiyel risklerde belirtilmelidir.

Kapsamlı raporlar Pazar dışı değer kapsamında özel değer, yatırım değeri vb. amaçla talep edilebilir. Hangi değer tanımı /tanımları için çalışma yapılıyorsa rapor içerisinde kapsamlı olarak tanımlanmalı ve değerlendirilmelidir.

Taşınmazın vergisel yönüne diğer rapor türlerinde değinilmemekte olup, kapsamlı raporda bu konuya da yer verilmelidir.

Bölüm VII:

Değerleme Hizmetinin Kullanım Alanları

Mülkiyetin El Değiştirmesi:

Olası alıcılara bir teklif fiyatı hazırlamada yardımcı olmak,

Olası satıcılara kabul edilebilir bir satış fiyatı konusunda karar vermelerine yardımcı olmak,

Gayrimenkul değişimleri için bir temel oluşturmak,

Çoklu mülkleri, mülkiyetini yeniden organize etme ya da birleştirme konularında temel oluşturmak,

Bir işlemin satış fiyatı koşullarını belirlemek,

Finansman ve Kredi:

İpotek karşılığı alınacak borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek,

Bir yatırımcıya gayrimenkul ipoteği, bono veya diğer kıymetli evrak satın alınması konusunda karar vermesi için güvenilir bilgi sunmak,

Gayri nakdi kredilerde teminat amaçlı,

Bayilik verme işlemlerinde teminat amaçlı değer tespiti

Sermaye Piyasasında işlem gören firmaların aktiflerinde bulunan taşınmazların değerlemesi

Davalar:

Kamulaştırma işlemleri

Bir mülkün bütününe bir piyasa değeri biçmek-örneğin el koymadan önce,

El koymadan sonra bir mülkün kalanına piyasa değeri biçmek,

Bir mülke el koymanın sonucundaki zararı tahmin etmek,

Mülk bölüştürme

Sözleşme uyumsuzluklarında bir mülk için piyasa değeri tahmini oluşturmak,

Bir portföyün parçası olarak bir gayrimenkulün üzerinde bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,

Ortaklık payları konusunda bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,

Çevre yasaları ile ilgili sorunlar

Çevre yasalarını ihlalin oluşturduğu hasarı tahmin etmek,

Çevreye karşı yapılan kazaların oluşturduğu hasarı tahmin etmek,

Vergi konuları:

Vergi değeri konusunda fikir oluşturmak,

Varlıkları amortismanına tabi tutulabilir (ya da sermayesini geri alabilir) kalemler; örneğin binalar; ve amortismanına tabi tutulamaz (ya da sermayesini geri alabilir) kalemler; örneğin; arazi gibi, şeklinde ayırmak ve uygulanabilir amortisman oranlarını tahmin etmek,

Hibe ve miras vergilerini saptamak,

Yatırım Danışmanlığı, Karar Verme ve Muhasebe:

Kira tarifeleri ve koşulları saptamak,

Bir inşaat ve yenileme projesi için fizibilite hazırlamak,

Sigortacıların, sigorta eksperlerinin ve sigortalıların gereksinimlerine hizmet etmek,

Şirket birleşmelerini, hisse senedi sigortaları ve defter değerini yeniden değerlemeyi kolaylaştırmak,

Şirket bölünmelerinde varlıkların değerinin adil şekilde belirlenmesini ve vergi kaybı yaşanmamasını sağlamak,

Müşterilerine yatırım amaçları, alternatifler. Kaynaklar ve kısıtlamalar ve faaliyetlerinin zamanlamaları konusunda danışmanlık yapmak,

İmar komisyonları, mahkemeler, planlamacılara önerilen hareketlerin olası etkileri üzerinde danışmanlık yapmak,

Değer biçme konularında hakemlik yapmak,

Piyananın arz ve talep eğilimlerini analiz etmek,

Gayrimenkul piyasalarının durumunu belirlemek, geleceğe ilişkin öngörülerde bulunmak,

Sabit değerlere kıymet biçmek ve değer paylaşımı işlemlerinde yardımcı olmak,

Bölüm VIII:

Tavsiye Edilen İyi Uygulama Kılavuzu Notları

Bölüm IX:

Örnek Uygulamalar – Vaka Çalışmaları

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: EZGİ CANDAŞ
Doğum Yeri ve Tarihi: TRABZON/1987
Adres: İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Yerleşkesi İnşaat
Fakültesi Geomatik Müh. Bölümü Oda:L203
Sarıyer/İSTANBUL
E-Posta: ecandas@itu.edu.tr
Lisans: Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği
Bölümü

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR

- **Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., ve Candaş, E.,** (2011). Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi Yayınları, 1. Basım, 26-27 Mayıs.
- **Candaş, E., ve İşiler M.,** (2012). Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mevzuat Gelişimi ve Yasal Altlık Gereksinimi, II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul Teknik Üniversitesi, (Sunum), 21-22 Mayıs.