

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ÇOK BOYUTLU PERSPEKTİF**

Yüksek Lisans Tezi

İSMAİL KOCABİYİK

İstanbul, 2020

T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ÇOK BOYUTLU PERSPEKTİF**

Yüksek Lisans Tezi

İSMAİL KOCABİYİK  
Danışman: Dr. Öğr. Üy. RECEP ÖKTEM

İstanbul, 2020

## ÖZET

Gayrimenkul değerlemesine olan ihtiyaç gelişen insan medeniyeti ve talepleri doğrultusunda çeşitlenmiş, yatırımların ulusal sınırları aşması ile birlikte de global çapta standartlara ihtiyaç duyulmuştur. Bu çalışmada değerlendirme faaliyetlerinin global ölçekte standartlaşmasına öncülük etmiş TEGoVA, RICS, Appraisal Foundation ve Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin değerlendirme raporu standartları incelenerek, aralarındaki ilişki, ortak yaklaşım ve ilke literatür taraması yöntemiyle tespit edilmeye çalışılmış, tarafsızlık, tam açıklama, amaca uygunluk ve anlaşılır olma kavramları ekseninde rapor ve değer bilgisi güvenilirliğini hedefledikleri sonucuna ulaşılmıştır.

**ANAHTAR KELİMELER:** Gayrimenkul, Raporlama, Değerleme Standartları

## **ABSTRACT**

The need for real estate appraisal has diversified in line with the developing human civilization and demands, and with the investments exceeding national borders, global standards are needed. In this study, the valuation report standards of TEGoVA, RICS, Appraisal Foundation and International Valuation Standards Council, which pioneered the global standardization of valuation activities, were examined, the relationship between them, common approach and principle were tried to be determined by the literature review method, objectivity, full disclosure, fit for purpose and understandable. It was concluded that they aimed the reliability of the report and value information in the axis of impartiality, full disclosure, fitness for purpose and comprehensibility.

**KEY WORDS: Real Estate, Reporting, Valuation Standards**

# İÇİNDEKİLER

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ÖZET .....                                                                              | I   |
| ABSTRACT .....                                                                          | II  |
| TABLO LİSTESİ.....                                                                      | V   |
| ŞEKİL LİSTESİ .....                                                                     | VI  |
| KISALTMALAR .....                                                                       | VII |
| GİRİŞ .....                                                                             | 1   |
| 1. GAYRİMENKUL, DEĞER, MALİYET, FİYAT, DEĞERLEME VE RAPORLAMAYA İLİŞKİN KAVRAMLAR ..... | 2   |
| 1.1. GAYRİMENKUL KAVRAMI .....                                                          | 2   |
| 1.2. ARAZİ VE ARSA KAVRAMI .....                                                        | 3   |
| 1.3. MALİYET KAVRAMI .....                                                              | 4   |
| 1.4. FİYAT KAVRAMI.....                                                                 | 5   |
| 1.5. DEĞER KAVRAMI .....                                                                | 6   |
| 1.6. RAPOR KAVRAMI .....                                                                | 7   |
| 1.7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME KAVRAMI .....                                                | 8   |
| 1.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM KAVRAMI .....                                        | 9   |
| 1.8. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ.....                                                  | 10  |
| 2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                | 15  |
| 2.1 KLASİK DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                    | 16  |
| 2.1.1.Maliyet Yöntemi.....                                                              | 17  |
| 2.1.2.Emsal (Pazar) Yöntemi.....                                                        | 25  |
| 2.1.3.Gelir Yöntemi.....                                                                | 30  |
| 2.1.3.1.Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi.....                                   | 36  |
| 2.1.3.2.Getiri (Gelir) Kapitalizasyonu Yöntemi.....                                     | 37  |
| 2.2.İSTATİKSEL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                               | 39  |
| 2.2.1.Hedonik Yöntem .....                                                              | 39  |
| 2.2.2.Nominal Değerleme Yöntemi .....                                                   | 40  |
| 2.2.3.Çoklu Regresyon Yöntemi.....                                                      | 41  |
| 2.3.MODERN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                   | 42  |
| 2.3.1.Yapay Sinir Ağları Modeli.....                                                    | 43  |
| 2.3.2.Bulanık Mantık Yöntemi.....                                                       | 45  |
| 3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN ULUSLARARASI KURULUŞLAR.....                       | 46  |
| 3.1.ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI KONSEYİ (IVSC).....                             | 47  |
| 3.2.AVRUPA DEĞERLEME ÖRGÜTLERİ BİRLİĞİ (TEGOVA) .....                                   | 48  |
| 3.3. LİSANSLI DEĞERLEME UZMANLARI KRALİYET KURUMU (RICS) .....                          | 50  |
| 3.5.APPRAİSAL FOUNDATION .....                                                          | 52  |
| 4.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ÇOK BOYUTLU RAPORLAMA.....                                 | 54  |
| 4.1.ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI DEĞERLEME RAPORU STANDARDI.....                 | 54  |
| 4.1.1.Değerleme Raporları .....                                                         | 54  |
| 4.1.2.Gözden Geçirme Raporları.....                                                     | 54  |

|                                                                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.1.3. UDS 101 İşin Kapsamı.....                                                                                                                         | 55  |
| 4.2.TEGOVA DEĞERLEME RAPORU STANDARDI.....                                                                                                               | 57  |
| 4.2.1.Değerleme Raporu/Belgesi Standardı .....                                                                                                           | 57  |
| 4.2.2.Değerleme Raporunun İçeriği.....                                                                                                                   | 58  |
| 4.2.2.1.Tam (Full) Değerleme Raporu .....                                                                                                                | 58  |
| 4.2.2.1.1.Talimatın ve Değerlemenin Temeli .....                                                                                                         | 59  |
| 4.2.2.1.2.Yapılan Araştırmalar .....                                                                                                                     | 59  |
| 4.2.2.1.3.Özellikler .....                                                                                                                               | 60  |
| 4.2.2.1.4.Yasal Durum .....                                                                                                                              | 60  |
| 4.2.2.1.5.Piyasa/Pazar .....                                                                                                                             | 61  |
| 4.2.2.1.6.Değerleme .....                                                                                                                                | 61  |
| 4.2.2.1.7.Sonuç.....                                                                                                                                     | 61  |
| 4.2.2.1.8.Ek Maddeler.....                                                                                                                               | 62  |
| 4.2.2.2. Daha Kısa Değerleme Raporu .....                                                                                                                | 63  |
| 4.2.2.3.Özet Rapor ya da Değerleme Belgesi .....                                                                                                         | 63  |
| 4.2.2.4. Hızlı Değerleme Raporları.....                                                                                                                  | 64  |
| 4.2.2.5.Taslak Raporlar .....                                                                                                                            | 64  |
| 4.3.RICS DEĞERLEME RAPORU STANDARDI .....                                                                                                                | 64  |
| 4.3.1. Raporun İçeriği.....                                                                                                                              | 65  |
| 4.3.1.1. Değerleme Uzmanının Statüsü ve Kimliği .....                                                                                                    | 65  |
| 4.3.1.2.Müşterinin ve Diğer Olası Kullanıcıların Kimliği.....                                                                                            | 67  |
| 4.3.1.3.Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                         | 67  |
| 4.3.1.4. Değerleme Konusu Varlık veya Yükümlülüğün Kimliği.....                                                                                          | 67  |
| 4.3.1.5. Kabul Edilen Değerin Esası.....                                                                                                                 | 68  |
| 4.3.1.6. Değerleme Tarihi .....                                                                                                                          | 68  |
| 4.3.1.7. Araştırmanın Kapsamı .....                                                                                                                      | 69  |
| 4.3.1.8. Kullanılan Bilgilerin Niteliği ve Kaynakları.....                                                                                               | 69  |
| 4.3.1.9.Varsayımlar ve Özel Varsayımlar .....                                                                                                            | 70  |
| 4.3.1.10. Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanması ile İlgili Kısıtlamalar .....                                                                      | 70  |
| 4.3.1.11.Değerlemenin Uygun Bir Şekilde Yapıldığı ile İlgili Olarak IVS Tarafından Onay .....                                                            | 72  |
| 4.3.1.12. Kullanılan Değerleme Yaklaşımları ve Nedenleri.....                                                                                            | 73  |
| 4.3.1.13. Değerleme Tutarı.....                                                                                                                          | 73  |
| 4.3.1.14. Değerleme Raporu Tarihi .....                                                                                                                  | 74  |
| 4.3.1.15. Değerleme kullanıcısı açısından netlik sağlamanın gerekli olduğu durumlarda değerlendirme ile ilgili maddi belirsizlikler hakkında yorum ..... | 74  |
| 4.3.1.16. Üzerinde mutabık kalınan sorumluluk sınırlamalarını belirten bir açıklama .....                                                                | 75  |
| 4.4. APPRAISAL FOUNDATION DEĞERLEME RAPORU STANDARDI .....                                                                                               | 75  |
| 4.4.1. Standart 2: Gayrimenkul Değerleme Raporu .....                                                                                                    | 76  |
| 4.4.1.1.Değerleme Raporu.....                                                                                                                            | 77  |
| 4.4.1.2. Sınırlı Değerleme Raporu .....                                                                                                                  | 79  |
| 4.4.1.3. Standart Kuralları 2-3 .....                                                                                                                    | 81  |
| 4.4.2.Standart 4: Değerleme İnceleme Raporu .....                                                                                                        | 83  |
| 4.4.2.1. Standart Kuralları 4-3 .....                                                                                                                    | 85  |
| 4.4.3.Standart 6:Toplu Değerleme Raporu .....                                                                                                            | 87  |
| 4.4.3.1 Standart Kuralları 6-3 .....                                                                                                                     | 89  |
| 4.4.4.Standart 8: Kişisel Mülkiyet Değerleme Raporu.....                                                                                                 | 91  |
| 4.4.4.1 Standart Kuralları 8-3 .....                                                                                                                     | 95  |
| 4.5 TÜRKİYE GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLAMA UYGULAMALARI .....                                                                                           | 97  |
| SONUÇ .....                                                                                                                                              | 104 |
| KAYNAKÇA .....                                                                                                                                           | 108 |

## **TABLO LİSTESİ**

**Tablo 1:** Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Gayrimenkul Değerleme Süreci

**Tablo 2:** Gayrimenkul Değerleme Yöntemlerinin Sınıflandırılması

**Tablo 3:** Maliyet Yöntemine Göre Akış Çizelgesi

**Tablo 4:** Ülkemizdeki Yapılara Ait Amortisman Oranları

**Tablo 5:** İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçimi Örneği

**Tablo 6:** Pazar (Emsal) Yöntemi Akış Çizelgesi

**Tablo 7:** Gelir Yöntemine Göre Değer Tespiti

**Tablo 8:** Klasik Değerleme Yaklaşımlarının Karşılaştırılması

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Yapar Sinir Ağları Genel Şeması



## KISALTMALAR

|                 |                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| <b>AB</b>       | : Avrupa Birliği                                         |
| <b>ABD</b>      | : Amerika Birleşik Devletleri                            |
| <b>AI</b>       | : Appraisal Institute                                    |
| <b>AIREA</b>    | : The American Institute of Real Estate Appraisers       |
| <b>ASB</b>      | : The Appraisal Standards Board                          |
| <b>AQB</b>      | : The Appraiser Qualifications Board                     |
| <b>BDDK</b>     | : Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu               |
| <b>EPC</b>      | : Energy Performance Certificate                         |
| <b>IVCS</b>     | : International Valuation Standards Council              |
| <b>IVS</b>      | : International Valuation Standards                      |
| <b>RICS</b>     | : Royal Institution of Chartered Surveyors               |
| <b>s.</b>       | : Sayfa                                                  |
| <b>SPK</b>      | : Sermaye Piyasası Kurulu                                |
| <b>UDS</b>      | : Uluslararası Değerleme Standartları                    |
| <b>UFRS</b>     | : Uluslararası Finansal Raporlama Standartları           |
| <b>TEGoVA</b>   | : The European Group of Valuers' Associations            |
| <b>TEGOVOFA</b> | : The European Group of Valuers of Fixed Assets          |
| <b>TFRS</b>     | : Türkiye Finansal Raporlama Standartları                |
| <b>TIAVSC</b>   | : The International Assets Valuation Standards Committee |
| <b>yy</b>       | : Yüz Yıl                                                |



# GİRİŞ

İnsan ve toplum yaşamsal faaliyetlerini ve bu faaliyetlerden doğarak zaman içinde gelişip, uygarlığın bir sonucu olarak ortaya çıkan ekonomik, sosyolojik ve çeşitli aktivitelerini yeryüzünde veya yeryüzüyle ilişkili varlıklar ile sürdürürler. Yeryüzü ile doğrudan ilişkili varlıkların başında ise gayrimenkul gelmektedir. Gayrimenkul nesnesinin insan açısından önemi başlangıçta sadece barınma ihtiyacı ile sınırlı olup nesnenin sahiplik unsuru ön plandayken, gelişen uygarlık ile birlikte, bu önem barınma bağlamından uzaklaşıp miras, yatırım, kredilendirme, teminat gibi alanlarla çeşitlenip, sahiplik unsurunun yanında gayrimenkulün değeri kavramı da ortaya çıkmış ve gayrimenkulün değeri kavramı gayrimenkul ile ayrılmaz bir bütün olmuştur. Gayrimenkulün değeri kavramı başlangıçta sahiplik bağlamı üzerine temellendirilmiş kişiler arası ticari bir konu iken bilim, ekonomi, ticaret, ulaşım ve iletişim gibi faaliyetlerin gelişmesi sonucu yerel bir konuya dönüşmüş ardından serbest piyasa teorisinin dünya çapınca kabulü ve yatırımların ülke sınırlarını aşması ile birlikte bağlam salt sahiplikten uzaklaşmış, değer kullanım amacı çeşitlenmiş ve konu uluslararası çapta bir boyut kazanmıştır.

Gayrimenkulün ve değerinin kullanım alanının çeşitlenmesi ve yatırımların ulusal sınırları aşması sonucunda doğru, güvenilir bilgiye ihtiyaç duyulmuş bu ihtiyaca ise raporlar cevap vermiştir. Raporların sunduğu değer bilgisi, değer kavramının doğru, güvenilir bir şekilde tespit etme; tespit edilen değer bilgisinin ise güvenilir, doğru bir şekilde raporlanma sorununu da beraberinde getirmiş bunun sonucunda ise yerel prensip ve mevzuatlar ışığında global çapta standartlaşmaya gidilmiştir. Bu doğrultuda tespit edilen değer bilgisinin raporlanması güvenilirlik, şeffaflık ve doğruluk açısından, değerlendirme sürecinin elzem bir adımı olarak standartlar içinde ayrılmaz bir parça olmuştur. Bu standartlaşma, dünyada önde gelen bazı yerel ve bölgesel kurum ve kuruluşların öncülüğünde gerçekleşen bir süreç olup günümüzde de halen devam etmektedir. Global standartlaşmada öncü olan kurum ve kuruluşların farklı bölgelerde ortaya çıkmış olması, ilgili kurum ve kuruluşların kendi bölgelerindeki değerlendirme iklimlerinin standartlarda yer bulmasına neden olmuş bunun sonucunda ise uyumlaştırma çalışmaları gerçekleşmiştir.

Bu bağlamda, bu çalışmada uluslararası standartların oluşmasında öncülük etmiş RICS, TEGoVA, Appraisal Foundation ve IVSC örgütlerinin değerlendirme raporu standartlarının aralarındaki ilişki literatür taraması yöntemiyle incelenmiş, ilgili örgütlerin devam etmekte olan entegrasyon sürecindeki, tez yazım tarihi itibarıyla, güncel gayrimenkul değerlendirme raporu standartları arasındaki ilişki tespit edilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın ilk bölümünde gayrimenkul kavramı ve gayrimenkul değerlendirme süreci ile ilgili temel kavramlar incelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde, gayrimenkul değer tespit sürecince kullanılan klasik, istatistiksel ve modern değerlendirme yöntemleri incelenmiş ve karşılaştırılması yapılmış, klasik değerlendirme yöntemlerinin ilgili standartlar açısından tanımlamalarına yer verilmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde uluslararası standartlara yön veren kurum ve kuruluşlar tanıtılmış ve son bölümde ise ilgili kurum ve kuruluşların gayrimenkul değerlendirme raporlama standartları ve Türkiye'deki gayrimenkul raporlama mevzuatı incelenmiştir. Bu inceleme ve veriler ışığında ilgili standartlar arasındaki ilişki açısından ortak yaklaşım tespit edilerek bir sonuca varılmaya çalışılmıştır.

# 1. GAYRİMENKUL, DEĞER, MALİYET, FİYAT, DEĞERLEME ve RAPORLAMAYA İLİŞKİN KAVRAMLAR

## 1.1. Gayrimenkul Kavramı

Kavram, esasında bir nesne veya şeyin zihindeki tasviri olup insanlar arasında iletişim işlevi görür. Kavramlara yüklenen anlamlar arasında mutabakat olmadığı takdirde iletişim kurmak da imkânsız hale gelir. Kavram sübjektif bir özelliğe sahip olduğu ve bir bağlamı olması gerektiğinden dolayı üzerinde mutabakat sağlanıp iletişim aracı olarak kullanılabilmesi için de tanım yapma ihtiyacı ortaya çıkar. Özün ifadesi olan tanım, esasında ussal bir üründür. Tanımlama ise bir kavramı açıklama, belirleme ve anlamlandırma işlemidir<sup>1</sup>.

Gayrimenkul kavramının ilişkilendirildiği disiplinler ve literatürler bakımından çeşitli tanımları mevcuttur. Kavramın kökeni Arapça olup; başka, yabancı anlamına gelen gayr ve taşınır anlamına gelen menkul kelimelerinin birleşiminden oluşmaktadır<sup>2</sup>. Türk Dil Kurumu ise kavramı Türkçeye taşınmaz olarak çevirmiştir<sup>3</sup>.

Kavramın sözlük tanımları ise: bir yerden bir yere taşınması olanaksız mal<sup>4</sup>, arazi ve binalar şeklindeki mülktür<sup>5</sup>. Sözlükler kavrama fiziksel ve maddi yönüyle yaklaşarak anlam yüklemektedir.

Gayrimenkul kavramı literatürde taşınabilir özelliği olmayan, ekonomik bağlamda değeri olan ve likiditesi veya para ile ifadesi mümkün olan değerli materyaller<sup>6</sup>, yeryüzünde sabit, aslına zarar vermeksizin taşınması mümkün olmayan eşya<sup>7</sup>, özüne zarar vermeksizin belirli bir yerden farklı bir yere götürülemeyen eşya<sup>8</sup>, olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkulün malikine ait hukuki ayrıcalıkları ön plana çıkaran bir başka tanımlamaya göre ise gayrimenkul, mülkiyetinde yer alan çıkarlar, menfaatler ve haklardan oluşan, toprağa kalıcı olarak bağlı olan ve yasal olarak tanımlanan herhangi bir şeyden oluşan malikin sahip olduğu haklar bütünüdür<sup>9</sup>. Gayrimenkul, temelindeki arsa, arazi ve üzerindeki inşa edilmiş her yapı ile birlikte bir bütündür<sup>10</sup>.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre ise gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin

<sup>1</sup> Nuran Cömert, "İşletmelerde Kontrol ve Denetim Kavramlarının Doğru Kullanılması Amacına Yönelik Kavramsal Bir İnceleme", **Marmara Business Review**, Cilt.1, Sayı.1 (Haziran 2016), s.18.

<sup>2</sup> Şükrü Kızılot ve Diğerleri, **Gayrimenkul Rehberi**, 10. Basım, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2013, s.38.

<sup>3</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018,

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5b16d8fa9c2777.44503630](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5b16d8fa9c2777.44503630) (05.06.2018)

<sup>4</sup> T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, 2018, <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/gayrimenkul> (05.06.2018)

<sup>5</sup> Cambridge Dictionary, 2018, <https://dictionary.cambridge.org/tr/sözlük/ingilizce/real-estate> (05.06.2018)

<sup>6</sup> Onur Akpınar, **SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, 1. Basım, İstanbul: İkinci Sayfa, 2015, s.147.

<sup>7</sup> Turhan Esener ve Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 6. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2015, s.43.

<sup>8</sup> M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 18. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015, s.10.

<sup>9</sup> International Association of Assessing Officers, **Glossary for Property Appraisal and Assessment**, Second Edition, Digital, English 978-0-88329-211-2, www.iaao.org, 2013, s. 129

<sup>10</sup> Jack C. Estes and John Kokus, **Real Estate License Preparation Course For The Uniform Examinations**, 2. Basım, United States of America: McGraw-Hill, 1976, s. 19.

üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir ‘şey’dir<sup>11</sup>.

Gayrimenkul fiziksel olarak, arsa ve arazinin ayrılmaz parçalarıdır. Gayrimenkul hareketsiz ve somuttur. Gayrimenkul kavramının tanımının unsurları aşağıdakilerden oluşur<sup>12</sup>.

- Arazi/Arsa
- Mineraller ve ağaçlar gibi toprağa bağlı ayrılmayan doğan unsurlar
- Arsa veya araziye yapılmış yapılar, düzenlemeler vb.

Bu bileşenler fiziki unsurları içermekte olup hukuki unsurlarında gayrimenkulün bileşenleri arasında sayılması faydalı olacaktır.

Tanımlar, gayrimenkul kavramını oluşturan unsurlara değinmektedir. Bu tanımlamalar tanımın, tanımlı yapan yetkenin beklenti ve amaçlarından etkilendiğini göstermektedir. Literatürlerde kavram, ilişkilendirildiği disiplinlere ve yaklaşımlara göre farklı açılardan tanımlanırken kavramın fiziki, işlevsel ve hukuki yönü ön plana çıkmaktadır. Sözlükler ise somut unsurlara soyut unsurları da ilave ederek tanımlı genişletmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları’ı ise yerel tanımlamalara vurgu yapmaktadır.

## 1.2. Arazi ve Arsa Kavramı

Gayrimenkulün ayrılmaz bir bileşeni ve gayrimenkul ile doğrudan ilişkili olan arazi sözlükler tarafından yeryüzü parçası, yerey, toprak<sup>13</sup>; özellikle tarım veya bina yapımı gibi belirli bir amaç için kullanılan bir zemin, alan<sup>14</sup> olarak tanımlanmıştır. Coğrafi açıdan, içinde üretim süreçleri devam eden, doğal olarak varlığını korumuş bulunan ve kültür yapılan saha şeklinde tanımlanırken<sup>15</sup>; teknik açıdan yeryüzü üstünde belirli sınırlara sahip ve özel mülkiyetin kapsamı içinde olan kısımdır<sup>16</sup>. Bir arazide kadastro faaliyetleri yürütüldüğünde arazi belirli bir plan içinde olur ve arazinin sahibi belirlenir<sup>17</sup>. Bu tanımlarda arazinin maddi boyutu ön plana çıkmaktadır.

Uluslararası değerlendirme standartlarının genel değerlendirme kavramları ve ilkeleri bölümünde arazi kavramı yaşam için elzem öneme sahip toprak parçaları olarak tanımlanmıştır. Bu sebepten dolayı arazi kavramı başta hukuk, sosyoloji, ekonomi gibi beşeri bilim, disiplin ve

<sup>11</sup> Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, **Uluslararası Değerleme Standartları**, 2006, Seri: VIII, No:45.

<sup>12</sup> Appraisal Institute, **The Appraisal of Real Estate**, 12. Basım, Erbil Töre(çev.), 2014, s.7.

<sup>13</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018,

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&sarama=kelime&guid=TDK.GTS.5b1928e41ade42.77041603](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&sarama=kelime&guid=TDK.GTS.5b1928e41ade42.77041603) (07.06.2018)

<sup>14</sup> **Cambridge Dictionary**, 2018, <https://dictionary.cambridge.org/tr/s%C3%B6zl%C3%BCk/ingilizce/land> (07.06.2018)

<sup>15</sup> **Doğa Bilimleri Sözlüğü**, ‘‘Arazi’’, META Basım ve matbaacılık, 2013, s.22.

<sup>16</sup> Jale G. İpek, **Türk Eşya Hukuku(Ayni Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet**, 2. Baskı, Ankara: Sevinç Matbaası, 1973, s.90.

<sup>17</sup> Mehmet Bozan, **Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı**, 1. Baskı, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2004, s.2.

alanlar başta olmak üzere bir çok alanın odak noktaları arasındadır. Bu alanların arazi üzerine yaptığı çalışmalar toplum ve ulusları doğrudan etkilemekte, yaşamı şekillendirmektedir<sup>18</sup>.

Arazi, ekonomi disiplininde emek, sermaye ve girişimcilikle birlikte dört üretim faktöründen birisi olarak görülür. Sosyoloji, araziyi bütün insanlar tarafından faydalanıp satılabilen ve kaynak olarak kullanıp sahiplenilebilen bir meta olarak görürken; coğrafya, arazinin fiziksel bileşenleri ve beşeri faaliyetleri üzerine odaklanır. Hukuk, ekonomi, sosyoloji ve coğrafya disiplinleri arazi nitelikleri hakkında ortak bir paradigmaya sahiptir<sup>19</sup>:

- Her bir arazi parseli, bulunduğu yerde ve bileşiminde benzersizdir
- Arazi fiziksel olarak hareketsiz
- Arazi dayanıklıdır
- Arazi arzı sonludur
- Arazi insanlar için yararlıdır

Bu tanımlamalar ışığında arazi kavramını, sınırları geometrik yöntemler ile birlikte çizilmiş hukuki bağlamı olan yeryüzü parçası<sup>20</sup> olarak tanımlayabiliriz.

Arsa ise arazinin imar işlemine tabi tutularak, üzerinde tesis yapılabilir hale getirilen<sup>21</sup>, yerel yönetim veya çeşitli yetkeler tarafından üzerinde veya altında çalışma yapılmış toprak parçalarıdır<sup>22</sup>. Türk Dil Kurumu arsa kavramını üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer<sup>23</sup> olarak tanımlanmıştır. Diğer bir ifade ile arsa, parsel olarak ayrılmış, arazinin geliştirilmiş hali olan toprak parçalarıdır. Arsa; kanalizasyon, internet, doğalgaz, su ve elektrik hattı gibi altyapı çalışmalarıyla geliştirilmiştir<sup>24</sup>. Bu tanımlamalar ışığında arsa kavramı için insan faaliyetleri ve ihtiyaçlarını karşılamak için arazinin işlevlerinin artırılmış hali tespiti yapılabilir.

### 1.3. Maliyet Kavramı

Değer kavramı, günlük yaşantıda sıklıkla kullanılan bir sözcüktür. Fakat, ekonomik açıdan fiyat kavramının yerine sıklıkla kullanılmakta ve iki kavram maliyet kavramı ile birbirine karıştırılmaktadır. Esasında bu üç kavramı birbirinden ayıran keskin sınırlar bulunmaktadır<sup>25</sup>. Bu kavramlar pratikte birbirlerine ikame olarak kullanılmasından dolayı yakın anlamlı kavramlar gibi gözükse de değerlemenin açısından önemli olarak farklı tanımları vardır<sup>26</sup>.

<sup>18</sup> International Valuation Standarts Council, **International Valuation Standarts**, Typeset and Printed By Page Bros, Norwich, 2005, s.15.

<sup>19</sup> Nesrin Özçelik, “Appraisal of Real Estate & Appraisal Practice In Turkey”, (Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi FBE, 2004), s.3.

<sup>20</sup> M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 18. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015, s.157.

<sup>21</sup> Mehmet Bozan, **Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı**, 1. Baskı, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 2004, s.2.

<sup>22</sup> Bilal Can, Zübeyr Bülbül ve Veysel Dağışan, **Emlak Vergisi Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul: İklim Matbaacılık, 2012, s.66.

<sup>23</sup> Büyük Türkçe Sözlük

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5b1928e6e603a7.01788589](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5b1928e6e603a7.01788589) (07.06.2018)

<sup>24</sup> J.D. Fisher ve R.S. Martin, **Income Property Valuation**, Dearbon Financial Publishing, A.B.D., 1994, s.50.

<sup>25</sup> Serkan Erdoğan, “Gayrimenkul Değerlemesi”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi FBE, 2012), s.5.

<sup>26</sup> Bülend Özoğlu, Uluslararası Değerleme Standartları Mesleki Uygulama Çerçevesi, Alp Kitapevi, İstanbul, 2007. S.122.

Maliyet kelimesi Arapça maliyya “mala ve gelire ilişkin (sıfat)” sözcüğünden alıntıdır. Arapça kökenli olan sözcük mal sözcüğünün nisbet halidir<sup>27</sup>. Maliyet kavramının sözlük tanımı üretim veya temin süreci içinde üretilinceye veya temin edilinceye kadar harcanan gider ve değerlerin toplamı<sup>28</sup>; satın almak, yapmak veya bir şeyler elde etmek için gereken para miktarı<sup>29</sup> şeklindedir. İlgili ürünün üretimi veya temini tamamlandığında, maliyet kavramı bir gerçeğe, olguya dönüşür. İlgili ürün için ödenen, fedakârlık gösterilen tutar, bedel alıcı açısından maliyet olmaktadır<sup>30</sup>.

Yapılan masraflar ve maliyetlerin sınıflandırılma şekli, işletmenin faaliyet alanına bağlıdır.<sup>31</sup> Maliyetler çeşitli kriter ve bağlamlara göre işletme fonksiyonları, yüklenme şekilleri, yönetim kararları, sorumluluk kriterleri ve çeşitleri açısından sınıflandırılabilir<sup>32</sup>.

Maliyet kavramı literatürde belirli bir hedefe ulaşmak için fedakârlık gösterilen, katlanılan, değer birikiminin ortaya çıkmasını sağlayan ve mutlaka para ile ifade edilebilen fedakarlıklar toplamı<sup>33</sup>; bir mal, hizmet veya ürüne sahip olabilmek için belirli bir dönemde yapılan harcamaların parasal ifadesi<sup>34</sup>; işletmenin faaliyetlerini devam ettirebilmesi için belirli bir dönemde tüketilen madde, mal, hizmet vb. parasal tutarı<sup>35</sup> olarak tanımlanmıştır. Esası itibarıyla maliyet, mal ve hizmet üretimi için değer kullanımıdır<sup>36</sup>.

Bir ürünün üretim aşamasının tamamlanmasının ardından ortaya çıkan maliyet, fiyat kavramı gibi olgusal bir özelliğe sahip olur. Bir varlık tüketim veya üretiminin maliyet olarak kabul edilebilmesi için para ile ölçülebilir olması gerekmektedir<sup>37</sup>.

#### 1.4. Fiyat Kavramı

Fiyat kelimesi Arapça kökenli olup, Arapça fi'ât sözcüğünden alıntıdır. Sözcük Arapçadaki “bir yerde veya bir şeyin içinde olmayı belirten(edat)” sözcüğünün çoğuludur<sup>38</sup>. Sözlük tanımları ise fiyat kavramını alım, satım, değişim esnasında ilgili nesne veya şeyin para ile ölçümü, paha<sup>39</sup>; bir şeyin satıldığı para miktarı<sup>40</sup> şeklindedir.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda “fiyat, bir mal veya hizmet için arz veya talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli

<sup>27</sup> Nişanyan Sözlük, 2018. <http://nisanyansozluk.com/?k=maliyet> (03.10.2018)

<sup>28</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018.

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb50717d2f924.70474276](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb50717d2f924.70474276) (03.10.2018)

<sup>29</sup> Cambridge Dictionary, 2018. <https://dictionary.cambridge.org/tr/sözlük/ingilizce/cost> (03.10.2018)

<sup>30</sup> **Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**, (Seri :VIII, No:45), Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Sayı: 26100

<sup>31</sup> Ray, H. Garrison, **Managerial Accounting**, 6. Basım, Boston: Irwin Inc. 1991, s. 25.

<sup>32</sup> Feryal Orhan Basık, İdil Kaya ve Serhat Yanık, **Maliyet Muhasebesi**, 2. Basım, İstanbul: Türkmen Kitabevi, 2011, s. 5.

<sup>33</sup> Osman Altuğ, **Maliyet Muhasebesi**, 11. Basım, İstanbul: Evrim Yayınevi, 1996. S. 16.

<sup>34</sup> Nalan Akdoğan, **Maliyet Muhasebesi Uygulamaları**, 9. Basım, Ankara: Gazi Kitabevi, 2015, s. 11.

<sup>35</sup> Fatih Coşkun Ertaş, **Muhasebe Bilgi Sistemi ve Organizasyonu**, 4. Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016, s.40.

<sup>36</sup> Vasfi Haftacı, **Maliyet Muhasebesi**, 1. Basım, Kocaeli: Umuttepe Kitabevi, 2013, s. 30.

<sup>37</sup> Appraisal Institute (AI). **The Dictionary of Real Estate Appraisal**, A.B.D. Chicago, 1993, s. 81.

<sup>38</sup> Nişanyan Sözlük, 2018. <http://nisanyansozluk.com/?k=fiyat> (03.10.2018)

<sup>39</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018.

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb50fe25c9171.76420651](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb50fe25c9171.76420651) (03.10.2018)

<sup>40</sup> Cambridge Dictionary, 2018. <https://dictionary.cambridge.org/tr/sözlük/ingilizce/price> (03.10.2018)

tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir<sup>41</sup>. Fiyat, tüketiciler ile üreticilerin, karşılığında bir miktar mal ya da hizmet aldığı ve sattığı parasal tutardır<sup>42</sup>.

### 1.5. Değer Kavramı

Değer kelimesi Eski Türkçe *teğir* “pay, hisse, kıymet” sözcüğünden evrilmiştir. Eski Kelime Öz Türkçe’de *teg-* “eşit olmak” eyleminden Öz Türkçe ‘r’ ekiyle türetilmiştir<sup>43</sup>. Kavramın sözlük tanımı herhangi bir nesne veya şeyin ekonomik açıdan önemini tespit etme işlevi gören soyut ölçü, para olarak karşılık<sup>44</sup>; herhangi bir şey için talep edilebilecek para miktarı<sup>45</sup> şeklindedir.

Değerin niteliğinin kesin tespiti komplikedir ve şahıs, yetkelere göre değişebilecek bir husustur. Başka bir deyişle, değer kavramı belirsiz ve bağlıdır. Değerin niteliği değerlendirme işlemini yapan kişilerin amaçları ve bakış açılarından etkilenebilmektedir<sup>46</sup>. Bu sebepten dolayı değer, sübjektif bir kavramdır. Değer, gayrimenkul değerlemesinde çeşitli anlamları vardır. Uygulanabilir bir tanım içerik ve kullanıma bağlıdır. Piyasada değer genel olarak uzun vadede elde edilecek yararın beklentisi olarak algılanır. Değer, zaman içinde değiştiğinden dolayı değerlendirme uzmanı değeri, belirli bir anda ortaya koyar. Belirli bir zamandaki değer, bir mülk, mal, hizmetin ya da ürünün arz ve talep eden başka bir deyişle alıcı ve satıcı açısından değerini ifade eder. Değer, doğal niteliklerin ve insan vizyonunun kombinasyonu ile ortaya çıkar<sup>47</sup>.

Toplumsal yaşamda değişikliğe neden olan faktörler çok çeşitli ve çok boyutlu olduğu için bunlara kesin bir sınır koymak zordur<sup>48</sup>. Değerleme uzmanları karışıklığa sebep vermemek için değer kavramını başka kavramlar ile birlikte kullanırlar<sup>49</sup>.

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre değer satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik bağlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır. Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlendirilen bir mülkün eğer değerlendirilenin yapıldığı

<sup>41</sup> Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (Seri :VIII, No:45), Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Sayı: 26100

<sup>42</sup> Alfred Mill, **Ekonomi** 101, 4. Baskı, İstanbul: Say Yayınları, 2018, s.29.

<sup>43</sup> Nişanyan Sözlük, 2018. <http://nisanyansozluk.com/?k=değer> (03.10.2018)

<sup>44</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018.

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb4cd33b3b0d9.45477062](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5bb4cd33b3b0d9.45477062) (03.10.2018)

<sup>45</sup> Cambridge Dictionary, 2018, <https://dictionary.cambridge.org/tr/sözlük/ingilizce/value> (03.10.2018)

<sup>46</sup> Ali Alp ve Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları, 2000, s.200.

<sup>47</sup> Robert Kevin Brown, **Essentials of Real Estate**, New Jersey United States of America: Prentice-Hall Inc., 1970, s.84.

<sup>48</sup> Selahattin Karabınar, **Muhasebe İklimi**, 1. Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005, s.13.

<sup>49</sup> **Appraisal Institute**, The Appraisal of Real Estate, 12. Basım. (Tercüme Eden: Erbil Töre), Haziran 2005, s. 20

tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir. Değerin çeşitli tür ve tanımları vardır. Bazı tanımlanmış değerler, değerlemede sıkça kullanılmaktadır. Diğerleri ise, özel durumlarda çok dikkatli bir şekilde belirlenmiş ve açıklanmış şartlar altında kullanılır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, değer tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir değerlendirme görevine uygun olmasının önemi çok büyüktür. Değer tanımındaki bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde ciddi etkiler yaratabilir.<sup>50</sup>

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel Pazar kavramıdır. Gayrimenkul mülkiyeti pazar değerini temsil eden fiyatı elde etmek için pazarlanmasının göreceli olarak daha uzun bir zaman gerektirmesi, likiditesinin görece düşük olmasıyla diğer bir çok mal ve hizmetten farklılık gösterir<sup>51</sup>. Pazar değeri, tarafların basiret, istek, bilgi düzeyleri ve makul bir zaman ile doğrudan ilişkilidir<sup>52</sup>.

Gayrimenkul bağlamında pazar değeri, bir gayrimenkulün pazarlama süreci sonrasında birbirinden bağımsız basiretli alıcı ve satıcılar arasında, herhangi bir olağandışı bir durum söz konusu ve ilişki olmaksızın, bir mutabakat süreci sonunda, değerlendirme tarihinde mülkiyetin el değiştirmesi için gerekli görülen tahmini tutarı ifade etmektedir<sup>53</sup>.

Uygun veya makul piyasa değeri kavramı ise, piyasa içindeki herhangi bir varlığın satışı üzerinden basiretli, istekli alıcı ve satıcıların, olağandışı bir durum söz konusu olmadan, ilgili varlık için üzerinde anlaştıkları değerdir<sup>54</sup>.

### 1.6. Rapor Kavramı

Belirli bir konu ve işteki yapılan çalışma, araştırma ve sürecin sonuçları ve bu sonuç ile ilgili tespit ve düşünceleri bildiren yazı<sup>55</sup> olarak tanımlanan rapor. Esasında süreç sonuçlarını özetleyen çıktıdır. Gayrimenkul değerlendirme bağlamında ise değerlendirme ile alakalı talimatların, esasın ve amacın ve değer tespiti için izlenen süreçte kullanılan yöntemlerin özetlendiği belgedir. Raporun türü sözlü veya yazılı şekilde olabilir. Şekil ve içeriği ise bağlamına göre değişebilir.<sup>56</sup>

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında bir değerlendirme raporunun fayda sağlaması için raporun değerlendirme çalışmasının kapsamının, amacının ve amaçlanan kullanımının açık ve

<sup>50</sup> Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (Seri :VIII, No:45), Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Sayı: 26100

<sup>51</sup> Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (Seri :VIII, No:45), Resmi Gazete, Tarih: 06.03.2006, Sayı: 26100

<sup>52</sup> Jack C. Estes and John Kokus, **Real Estate License Preparation Course For The Uniform Examinations**, 2. Basım, United States of America: McGraw-Hill, 1976, s. 98.

<sup>53</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.12.

<sup>54</sup> G. Jones ve D. Van Dyke, **The Business of Business Valuation**. New York: McGraw-Hill. 1998, s.9.

<sup>55</sup> Büyük Türkçe Sözlük <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.09.2020)

<sup>56</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.318.

doğru bir şekilde tanımlanması ve değerlemeyi etkileyen tüm varsayımların, özel varsayımların, önemli veya anlamlı belirsizliklerin sınırlandırıcı koşullarının belirtilmesi gerekir. Söz konusu raporda detayları değerlendirme faaliyetinin amacı, değerlendirme konusu varlığın durumu ve sözleşme şartları açısından belirlenir. Bu durum belirli bir rapor formatı önermemekle birlikte, değerlendirme raporunun kapsamı, sürdürülen çalışmalar ve elde edilen sonuçlarla ilgili rapor kullanıcılarına yeterli bilgi vermesi beklenir<sup>57</sup>.

TEGoVA'ya göre bir değerlendirme raporu, değerlemenin kapsamını, amacını, temel varsayımlarını, değerlendirme yöntemlerini ve bir sürecin sonuçlarını ayrıntılandıran bir belgedir. Rapor, bu unsurları, karşılaştırılabilir bir şekilde, değer tespitine yol açan analiz sonuçlarını da kaydetmeli ve bu sonuçlar analitik süreçler ile açıklanabilir bulgular ile desteklenebilmelidir<sup>58</sup>.

RICS'e göre değerlendirme raporu, değerlendirme sonuçlarını belirsiz veya yanıltıcı olmayan bir şekilde açık, anlaşılır ve doğru bir şekilde ortaya koymalıdır. Eğer söz konusuysa, değerlendirme uzmanı, değerlemenin kesinliği veya belirsizliğini etkileyen noktalara dikkat etmeli ve bunları yorumlamalıdır. Değerleme raporu, değerlendirme uzmanı tarafından ifade edilen fikirlerin net bir şekilde anlaşılmasını sağlamalı ve değerlendirme konusu varlık hakkında bilgisi olmayan bir kişi tarafından okunabilecek ve anlaşılabilir şekilde hazırlanmalıdır. Raporun formatı ve detayları, değerlendirme uzmanı ve müşteri tarafından sözleşmede belirlenmesi gereken bir konudur<sup>59</sup>.

Appraisal Foundation'a göre bir gayrimenkul değerlendirme raporu; değerlemeyi yanıltıcı olmayacak bir şekilde açıkça ve doğru ortaya koyan, yeterli bilgileri içeren, süreçte kullanılan tüm varsayım, özel varsayım ve varsayımsal koşul ve sınırlamaları açık ve net bir şekilde ifade eden çıktıdır<sup>60</sup>.

Gayrimenkul değerlendirme raporu konusu, ilgili kurumlar açısından dördüncü bölümde detaylı bir şekilde incelenecektir.

### 1.7. Gayrimenkul Değerleme Kavramı

İçinde bulunduğumuz dönemde tıpkı değer kavramında da rahatlıkla görülebileceği gibi tüm alanların üzerinde hemfikir olduğu bir değerlendirme tanımı mevcut değildir. Bu durumun esas sebebi, değerlendirme kavramının da değer kavramında olduğu esasında subjektiflik içeriyor olmasıdır<sup>61</sup>. Sözlük tanımı değer tespit etme faaliyeti, değer biçme, bir varlığın değerini belirleme<sup>62</sup> olan değerlendirme kavramının, literatür ve değerlemeye yön veren kurum ve kuruluşlar tarafından hizmet ettiği amaca göre çeşitli tanımları mevcuttur.

<sup>57</sup> UDS 103 Raporlama, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.20.

<sup>58</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 68.

<sup>59</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 54.

<sup>60</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 20.

<sup>61</sup> Hikmet Uluhan, "Finansal Raporlama Açısından Değerleme", **Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt. 16, Sayı. 2 (2007), s. 527.

<sup>62</sup> Büyük Türkçe Sözlük 2018,

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=86121](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=86121) (25.12.2018)

Literatürde değerleme kavramı, gayrimenkul bağlamında, gayrimenkulün değerinin tam veya yaklaşık olarak saptanması süreci, işlemi<sup>63</sup>, finansal piyasalarda bir varlığın piyasa değeri ile gerçek değeri arasındaki farklılık inceleyen en temel analiz<sup>64</sup> olarak tanımlanmıştır. Ana hatları ile incelediğimiz zaman, değerleme kavramını bir varlığın değerleme zamanındaki muhtemel değerinin objektif, şeffaf, bağımsız ve tarafsız ölçüler eşliğinde değerini tespit etme işlemi olarak tanımlayabiliriz<sup>65</sup>.

Gayrimenkul değerlemesi, esasında toplumun bakış açısını betimleyen bir kavram ifade etmekte olup belirli bir değer tanımı açısından belirli bir zamandaki gayrimenkul için ödenmesi olası bir fiyatın tahmininden ibarettir<sup>66</sup>.

Bir gayrimenkul projesinin, yatırımının veya gayrimenkul ile ilişkili faydaların belirli bir tarih ve zamandaki değerinin tespit etme maksadı ile yapılan faaliyete gayrimenkul değerleme denir. Değerleme yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmalıdır<sup>67</sup>:

- Uluslararası çapta kabul edilmiş analiz ve yöntemlerin kullanılması
- Nitelikli kullanım ve piyasa şartlarının dikkate alınması
- Tecrübe ve bilgi birikiminin entegre edilmesi
- Minimum hata payı ile bunların raporlanması
- Belirli bir tarihte bu işlemlerin yapılması ve belirtilmesi.

Gayrimenkul değerlenmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılmaması ve değer tespitinin gerçeği yansıtmaması durumunda kredilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, sigorta, yasal düzenlemeler gibi birçok alanda ekonomik ve sosyolojik yönden çeşitli olumsuz sonuçları olabilmektedir. Bu sebepten dolayı gayrimenkul değerlemesinin objektif olarak yapılması gerekmektedir. Bu olumsuz sonuçların önlenmesi ise ancak değerleme sürecinin bilimsel esaslara uygun olarak yürütülmesi ile gerçekleşebilir<sup>68</sup>.

### 1.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Kavramı

En verimli ve en iyi kullanım kavramı, piyasa değerinin tespitinde kilit bir rol oynamaktadır. Mevzuatta kanunlar tarafından izni olmayan ve fizibilitesi olmayan kullanım, en verimli ve en iyi kullanım olarak değerlendirilemez. Kanuni olarak herhangi bir engeli olmayan

<sup>63</sup> Ali Alp ve Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 1.Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları, 2000, s.200.

<sup>64</sup> Yavuz Aydın, “Firma Değerleme Yöntemleri”, **Kırklareli Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt. 1, Sayı. 1 (Mart 2012), s. 90.

<sup>65</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.11.

<sup>66</sup> Uluç Çağatay ve Vahap Tecim, “Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt. 15, Sayı. 3 (2016), s. 381.

<sup>67</sup> Mehmet Bozan ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme**, 2. Basım, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi, 2009, s.331.

<sup>68</sup> Betül Demirel ve Diğerleri, “Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Belirlenmesi ve Kriterlerin Önem Derecelerinin Çok Ölçütlü Karar Verme Yöntemi ile Hesaplanması”, **Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt.8., Sayı. 2., (Temmuz 2008), s.667.

ve fizibilite açısından uygun olan kullanım, değerlendirme uzmanı tarafından detaylı bir biçimde açıklanmalıdır<sup>69</sup>.

Herhangi bir varlığın fizibilite açısından uygun olan, kanuni açıdan da herhangi bir engeli, sınırı olmayan, finansal açıdan da değerini en yüksek tutan kullanımı o varlığın en verimli ve en iyi kullanımıdır. Araştırmalar, birden fazla kullanım yöntemini en verimli ve en iyi kullanım olarak belirleyebilir<sup>70</sup>. Gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanımının oluşturulması için arz ve talep, ikame, denge ve dışsallık gibi ekonomik kavramlar arasında ilişki ve uyumun olması gerekmektedir<sup>71</sup>.

Bununla birlikte gayrimenkul için tek veya sınırlı kullanım mümkün olduğu durumda, varlık için en verimli ve en iyi kullanım halihazırdaki durumunun devamı olabilir. Mevcut kullanımın demode olması veya alternatif bir kullanımının mümkün olmadığı durumda ise değerlendirme uzmanı yapılandırmalı mülk için en verimli ve en iyi kullanımının varlığın yakımı ve çıkanların hurda değerinin satışı olduğunu belirleyebilir<sup>72</sup>.

### 1.8. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Bilgi bir ihtiyaçtır ve ilerlemenin ancak bilgilerin bütünleştirilmesi ile gerçekleşeceği yadsınamaz bir gerçektir. Güvenilir, aydınlatıcı ve geçerli çözümler için doğru kararların alınması gereklidir. Doğru kararların alınabilmesi de doğru bilgilerin kullanılmasına bağlıdır<sup>73</sup>. Bilgi, bilen varlık ile bilinmesi istenen varlık arasındaki ilişkidir<sup>74</sup>. Bu bağlamda değerlendirme süreci bir bilgi üretme sürecidir ve sonucunda değer bilgisi üretilir.

Değerlilik kavramının, en az sahiplik kadar önem taşıması konuya gösterilen ilginin temel nedenlerinden olmaktadır<sup>75</sup>. Değerleme bir değer takdir işlemidir. Zihinsel ve fiziksel bir faaliyet, zihinsel bir süreçtir. Araştırma ve analiz gerektirir. Değerleme faaliyetinin sonucunda değerlendirme ve raporlama süreci olarak iki ayrı süreç izlenir. Değer takdiri şu sebeplerden dolayı önemlidir<sup>76</sup>:

- Satış fiyatının tespit edilmesi
- Borç-teminat miktarının belirlenmesi
- Vergi miktarın belirlenmesi
- Kira anlaşması koşullarının belirlenmesi
- Finansal tablolarda gayrimenkule dayalı varlıkların değerlerinin tespiti
- Gayrimenkul ile ilişkili kararların alınması.

<sup>69</sup> Appraisal Institute, **The Dictionary of Real Estate Appraisal**, Appraisal Institute Publisher, 4. Basım, Chicago, 2002, s.135.

<sup>70</sup> Appraisal Institute, **AI Reports al-101 Summary Appraisal Report Residential**, Appraisal Institute Publishing, Chicago, 2006, s.24.

<sup>71</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.11.

<sup>72</sup> Ersan Yıldırım, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Bilgi Üniversitesi Seminer Notları, 2005, s.50.

<sup>73</sup> Attila Yüksel ve Fisun Yüksel, “Araştırma Neden?”, Attila Yüksel, Akan Yanık ve Reyhan Ayazlar (Ed.), **Bilimsel Araştırma Yöntemleri**, 29-49, Ankara: Seçkin Yayıncılık San. Ve Tic. A.Ş., 2015, s.29.

<sup>74</sup> Ahmet Arslan, **Felsefeye Giriş**, 26. Basım, Ankara: BB101 Yayınları, 2018, s.25.

<sup>75</sup> Erol Köktürk, “Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara: 11-15 Mayıs 2009, s. 1.

<sup>76</sup> Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, **Gayrimenkul Değerleme Eğitimi**, 1. Basım, Ankara: Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, 2007, s.197.

“Gayrimenkulün değeri nedir?” sorusu, alım-satım kararlarının alınması, kredi kapsamındaki borçlanmanın saptanması, bilanço analizi, sigorta amaçları, performans değerlendirmeleri, gayrimenkullerin vergilendirilmesi, vergi yükümlülükleri, çiftlerin ayrılması ya da miras davaları gibi çeşitli sebeplerle sorulabilir<sup>77</sup>.

Değerleme süreci, sübjektif veriler ışığıyla objektif bir sonuca ulaşma çabasıdır. Söz konusu değerlendirme süreci, değerlendirme uzmanının “gayrimenkulün değeri nedir?” sorusuna yanıt verebilmek için takip ettiği sistematik yöntemler bütünüdür. Değerleme süreci değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesi ile birlikte başlar ve değer tespitinin raporlanıp müşteriye sunulması ile sona erer<sup>78</sup>.

Değerleme işlemi ve süreci her ne kadar sayısal sonuçlar üretse de, bu süreç ve işlem değerlendirme uzmanının kişisel görüş ve yargılarından etkilenmesine müsaittir. Bu durum yalnızca değerlendirme uzmanının tecrübe ve bilgi birikimini aktif bir şekilde kullandığı karar aşamasında değil, değerlendirme süreci ile ilgili veri ve değişkenlerin seçimi sırasında da ortaya çıkabilmektedir. Değerleme sürecinin objektif ölçülerinin uygulanabilmesi değerlendirme sonuçlarının hem güvenilirlik hem de karşılaştırılabilirlik açısından daha verimli kılar<sup>79</sup>. Değerlemenin doğru şekilde yapılması finansal kararların alınmasında da büyük önem taşımaktadır<sup>80</sup>.

Değerleme sürecini özetle, sübjektif unsurlar ile birlikte, genel kabul görüş değerlendirme yöntemlerini uygulayarak objektif sonuca varma süreci olarak tanımlayabiliriz. Değerleme sürecinin profesyonelleştirilebilmesi için sürecin standartla ile belirlenmesi, değer tespit ve tahminlerinde şeffaflık ve güvenilirliğinin sağlanması ve değerlendirme uzmanlığı mesleğinin teorik çerçevesi, kanuni ve kurumsal yönlerinin güçlendirilmesi gerekmektedir<sup>81</sup>.

Gayrimenkul değerlemesi yaygın olarak aşağıdaki adımları takip etmektedir<sup>82</sup>:

- Değerlemenin maksadının belirlenmesi
- Ön hazırlık yapılması, verilerin seçilmesi ve toplanması
- Gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımının tespit edilmesi
- Uygun değerlendirme yöntemlerinin tespit edilip uygulanması
- Değerleme sonuçlarının karşılaştırılması ve nihai değer tahmini
- Değerleme sonucunun ve tespit edilen değer raporlanması.

<sup>77</sup> Erol Köktürk, “Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara: 11-15 Mayıs 2009, s. 3.

<sup>78</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.13.

<sup>79</sup> Ebubekir Ayan, “Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)”, **Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt. 19, Sayı. 1, (2010), s.383.

<sup>80</sup> Erdinç Karadeniz, Serkan Yılmaz Kandır ve Yıldırım Beyazıt Önal, “Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Değerleme ve Bütünsel Değerin Hesaplanması: Hipotetik Bir Uygulama”, **Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi**, Cilt. 20, Sayı. 2 (Bahar 2009), s. 150.

<sup>81</sup> Harun Tanrıvermiş, “Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları”, **Vergi Sorunları Dergisi**, Sayı, 241., (Ekim 2008), s.120.

<sup>82</sup> Charles C. Floyd, **Real Estate Principles**, Dearnborn Financial Publishing, 1990, s. 36.

Appraisal Institute değerleme aşamalarını şu şekilde belirlemiştir<sup>83</sup>:

- Sorunun tanımlanması
- Araştırmanın kapsamının belirlenmesi
- Veri toplanması ve gayrimenkullerin tanımlanması
- Verilerin analizi
- Arsa-arazi değerinin tahmin edilmesi
- Maliyet, emsal ve gelir yöntemlerinin uygulanması
- Bulunan değerlerin bağdaştırılması ve nihai değer tahmini
- Değerin raporlanması

RICS için ABD ve İngiltere için değerleme aşamaları şöyledir<sup>84</sup>:

Amerika Birleşik Devletleri için:

- Sorunun tanımlanması
- Genel verilerin toplanması
- Belirli verilerin toplanması
- Karşılaştırılabilir verilerin toplanması
- Analiz
- Arzu edilen ek değerleme yaklaşımı
- Karar

İngiltere için:

- Sorunun tanımlanması
- İhtiyaç duyulan veriler
- Karşılaştırılabilir verilerin toplanması
- Düzeltme
- Analiz
- Düzeltme
- Karar

TEGoVA'ya göre değerleme süreci aşağıdaki özellikleri içermelidir<sup>85</sup>:

- Sözleşme şartları ve değerlemenin yapılacağı esas, değerlemenin bildirilmesinden önce yazılı olarak belirtilmeli ve kararlaştırılmalıdır.
- Değerleme araştırılmalı, hazırlanmalı ve yazılı olarak profesyonel bir standartta sunulmalıdır.
- Yapılan çalışma rapor edilen değer görüşünü desteklemek için yeterli olmalıdır.

<sup>83</sup> Appraisal Institute, Understanding the Appraisal, s.8, [www.appraisalfoundation.org](http://www.appraisalfoundation.org).

<sup>84</sup> RICS Foundation, Research Review Series, August 2002, s.3,4

<sup>85</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 14.

- Bir değerlemenin sunulmasından sonra elde edilen veriler, yaklaşımda yapılan analiz ve değerlendirmelerin veya rapor edilen değer görüşünü sağlayan yaklaşımların değerlemenin türü ve ölçeği için yeterli olduğunu doğrulamak için yeterli olmalıdır.

Yukarıda bahsedilen adımlarda ortak ve önemli bir adım ön plana çıkmaktadır: değerlendirme yöntemlerinin kullanılması vasıtası ile varlığın değerinin tespiti. Sosyal bilimlerin kapsamına giren değerlendirme işlemi, esasında bir varlığın değerinin doğru bir şekilde tahmin edilmesini hedeflemektedir<sup>86</sup>.

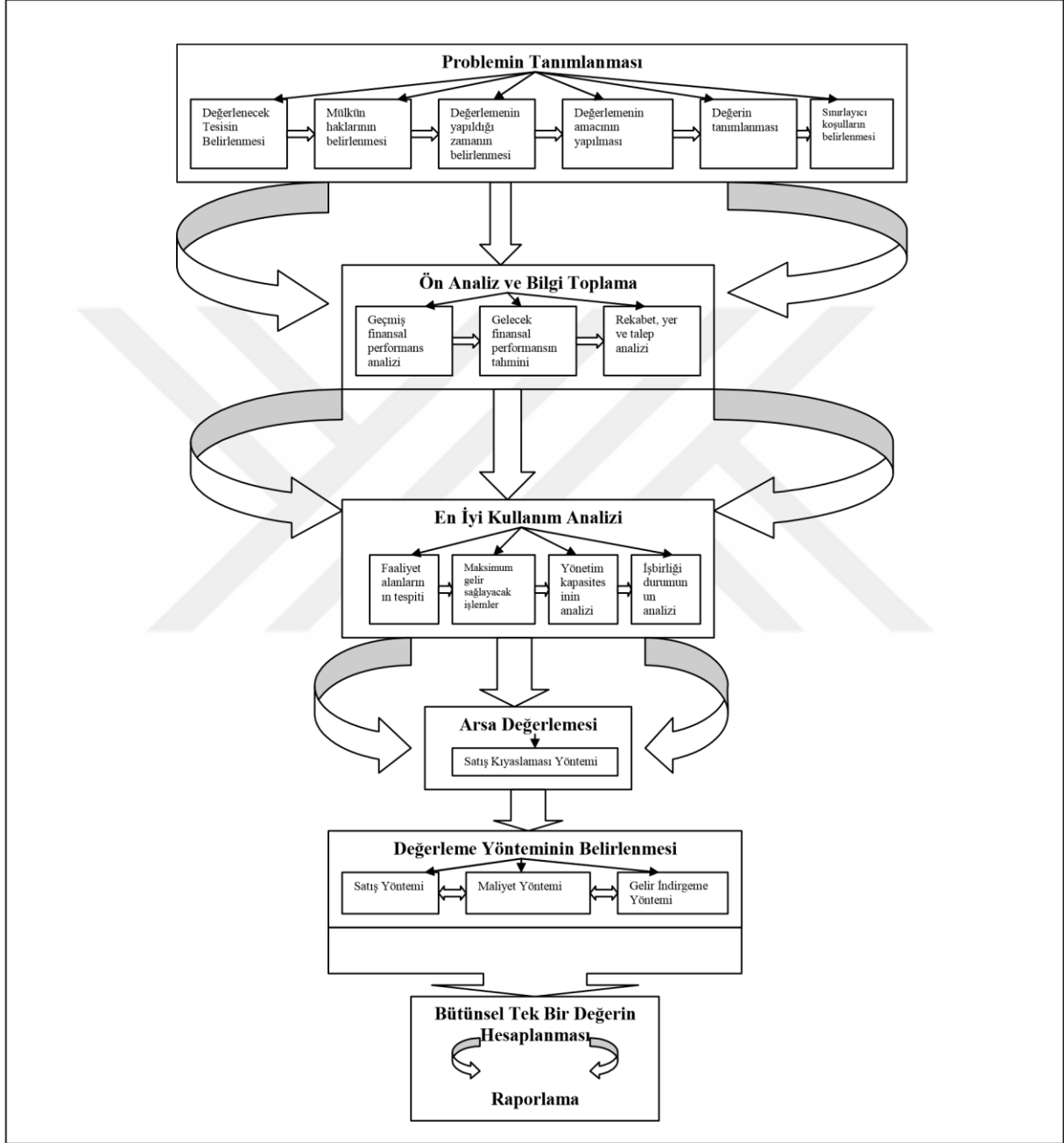


---

<sup>86</sup> C.H. Wurtzebach ve M.E. Miles, **Modern Real Estate**, John Wiley & Sons.,1991, s.162.

Tablo 1

Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Gayrimenkul Değerleme Süreci



Kaynak: Andrew ve Schmidgall, 1993; Bredice, 2003

## 2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bilimsel çalışmalarda yöntem büyük bir önem arz etmektedir. Araştırmanın bilimselliği ile araştırmada kullanılan yöntemin geçerliliği ve kullanılan yöntem birbiriyle doğrudan ilişkilidir<sup>87</sup>. Belli bir hedefe ulaşmak için bir plana, sisteme göre izlenen yol, metot, strateji olarak tanımlanan yöntem, amaca erişmek için düzenlenmiş sistemdir<sup>88</sup>. Değerlemede kullanılan yöntemler, sürece standart getirerek sürecin nasıl ilerleyeceği ile ilgili kılavuzluk yapmaktadır<sup>89</sup>. Değerleme yöntemi kavramı, değerlendirme sürecinde yaygın bir şekilde kullanılıp benimsenmiş değerlendirme yaklaşımlarını ifade eder<sup>90</sup>. Bir değerlendirme sonucunun gerçekçi olabilmesi için değerlendirme konusu varlığın pazar değeri tahmininin hesaplanması zorunludur<sup>91</sup>. Değerleme yönteminin uygulanması esnasında kullanılan yöntemin uygun ve değerlendirilen varlıkların içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir<sup>92</sup>.

TEGoVA'ya göre değerlendirme yöntemi temel olarak serbest piyasa ekonomisinin işleyişine dayanır. Bu nedenle, arz ve talep fiyat mekanizmasının dinamiğinin piyasa fiyatlandırmasını etkileyen dinamik bir anlayış ve sonraki bir modellemesi esastır. Herhangi bir normatif model her zaman gerçek dünyanın ekonomik temellerine karşı test edilmelidir<sup>93</sup>.

Kullanılan yöntem sonucunda tespit edilen değer kendi yöntemi içinde meşruluk katar. Kullanılan yöntemle göre tespit edilen değer değişebileceği gibi birbirine yakın veya aynı sonuçlara da ulaşılabilir. Bu olgu değerlerin meşruiyetine zarar vermez. Bu konu başlığı altında geçmişten günümüze kadar kullanılarak gerek yasal mevzuatlar gerekse belirli standartlar çerçevesinde kabul edilmiş değerlendirme yöntem ve yaklaşımları incelenecektir.

<sup>87</sup> Şadi Can Saruhan ve Ata Özdemirci, **Bilim, Felsefe ve Metodoloji**, 5. Basım, İstanbul: Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş., 2018, s.171.

<sup>88</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018,

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=349902](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=349902) (30.11.2018)

<sup>89</sup> Halil İbrahim Alpaslan, "TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama", **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt.4, Sayı.2 (Ocak-Haziran 2015), s.19.

<sup>90</sup> Aydın Karapınar, **Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavına Hazırlık**, 7. Basım, Ankara: Gazi Kitabevi, 2013, s.41.

<sup>91</sup> Elli Pagourtzi, Vasilis Assimakopoulos, Thomas Hatzichristos, Nick French, **Real Estate Appraisal : A Review of Valuation Methods**, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 21, No:4, 2003, pp 383-401

<sup>92</sup> UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.41.

<sup>93</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 310.

Mevcut değerleme yöntemlerini genel olarak şu şekilde sınıflandırabiliriz:

**Tablo 2**

**Gayrimenkul Değerleme Yöntemlerinin Sınıflandırılması**

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>                      |                                                                           |                                                        |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>KLASİK DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>                           | <b>İSTATİSTİKSEL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>                                 | <b>MODERN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>                     |
| -MALİYET YÖNTEMİ<br>-EMSAL (PAZAR) YÖNTEMİ<br>-GELİR YÖNTEMİ | -HEDONİK YÖNTEM<br>-NOMİNAL DEĞERLEME YÖNTEMİ<br>-ÇOKLU REGRESYON YÖNTEMİ | -YAPAY SİNİR AĞLARI YÖNTEMİ<br>-BULANIK MANTIK YÖNTEMİ |

**Kaynak:** Harun Tanrıvermiş, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Gayrimenkul Değerleme Temel Etiğim Programı Ders Notları, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Antalya, 2011, s.3-4.

### **2.1 Klasik Değerleme Yöntemleri**

Klasik kavramı, üzerinden uzun zaman geçmesine rağmen hala geçerliliğini koruyan, emsal teşkil edilen, alışılmış ve kökleşmiş, uygulanabilir, eski anlamına gelmektedir<sup>94</sup>. Gayrimenkul değerlemeye ilişkin çok sayıda yöntem olsa da en çok üç yöntem ön plana çıkmaktadır: Maliyet yöntemi, Pazar (emsal) yöntemi ve gelir yöntemi. Bu yöntemler uluslararası literatürde de kabul gören ve kullanılan temel yöntemlerdir<sup>95</sup>. Klasik değerleme yöntemleri değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır<sup>96</sup>. Değerleme için kullanılacak yöntemin seçimi ilgili gayrimenkulün konumuna ve piyasanın egemen alışkanlıklarına göre belirlenir<sup>97</sup>.

Bu temel değerleme yöntemlerinin her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli

<sup>94</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2018,

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=349902](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori1=veritbn&kelimesec=349902) (01.12.2018)

<sup>95</sup> Ali Alp ve Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları, 2000, s.207.

<sup>96</sup> UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.41.

<sup>97</sup> Ede Deveci ve İbrahim Yılmaz, “Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkezi Örneği”, **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**, Cilt.1, Sayı,1 (2009), s.5.

durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir, Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:<sup>98</sup>

- Değerleme ödevinin şartları ve değerlendirme amacı ile birlikte kabul edilen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Kullanılan yöntemin, değerlendirme konusu varlık ve piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yaklaşımlar bakımından uygunluğu
- Yöntemlerin uygulanabilirliği için ihtiyaç olan veri ve bilgilerin ulaşılabilirliği.

TEGoVA, değerlendirme yöntemi olarak bu yöntemi tanımıştır.<sup>99</sup> Klasik değerlendirme yöntemleri gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nce de benimsenmiş ve uluslararası değerlendirme standartlarında belirtilmiştir<sup>100</sup>. RICS, değerlendirme yöntemlerinde Uluslararası Değerleme Standartlarını referans alarak, bu üç yöntemi kabul etmiştir<sup>101</sup>.

Bu üç değerlendirme yöntemi aynı ekonomik ilkelerde buluşsa da birbirinden bağımsızdır. Bu yöntemler bir değer sonucuna varmak için oluşturulmuş ve gelenekselleştirilmiş yaklaşımlardır. Nihai değer bütün verilerin ve sürecin hesaba katılıp diğer yöntemler tarafından da tahmin edilmiş değerler ile birlikte mutabık hale gelmesinden sonra ortaya çıkar<sup>102</sup>.

### 2.1.1.Maliyet Yöntemi

Bu yöntem müteahhit veya yüklenici yöntemi olarak da bilinir, bir çok ülke, kurum ve kuruluş tarafından tanınıp uygulanan bir yöntemdir<sup>103</sup>.

Ekonomi disiplinindeki yerine koyma, ikame prensibi üzerine temellendirilen bu yöntem gayrimenkulün değerlendirme yapıldığı zamandaki maliyet bedelini bulmayı hedefler. Değerleme süreci içinde maliyet bedelini esas almakta olup, gelir getirmeyen veya emsali bulunmayan gayrimenkullerin değerlemesinde önemli bir yer tutar. Bir varlığın hiç talebi yoksa

<sup>98</sup> UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.41.

<sup>99</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 311.

<sup>100</sup> Ebubekir Ayan, "Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)", **Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt.19, Sayı. 1 (2010), s.384.

<sup>101</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 79.

<sup>102</sup> Ayhan Üreten, "Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti", **(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE 2007)**, s.74.

<sup>103</sup> Nevzatova Hasanova, "Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Performans Analizi", **(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Sakarya Üniversitesi SBE 2015)**, s.31.

bile varlığın bir değeri vardır, fikri maliyet yönteminin temel prensibidir<sup>104</sup>. Maliyet yöntemi bir yapının değerinin onun maliyetinden daha fazla olamayacağı düşüncesine dayanmaktadır<sup>105</sup>.

Bu yöntem kapsamında değerlendirme konusu yapıya ait arsa ve diğer maliyet unsurları tespit edilir. Yapı arsadan ayrı tutularak arsanın değeri belirlenir. Üzerindeki yapı yeniden yapılmış gibi düşünülür. Yeni yapılacak yapının inşaat maliyetleri, mevcut yapının ikamesi olduğu için genel yıpranma ve diğer unsurlar için amortisman hesaplanıp telafisi yapılır. Maliyet yönteminin sakıncalarından biri yeni yapının maliyetinin, yapının değeri olarak görülmesidir. Eğer inşaat en iyi ve en verimli kullanımı temsil ediyor ise bu doğru olabilir. Örneğin; ulaşım olanaklarının sınırlı olduğu bir bölgedeki büyük bir otel için bu yapının değeri o yapının inşaat maliyetine eşit olmayabilir. Üstelik yapının değeri inşaat maliyetinin altında bile kalabilir. Maliyet yaklaşımının bir başka sakıncalı durumu ise müstakil yapılarda müteahhidin karı ve diğer etmenler ile bağlantılı olarak yapının maliyetinin yüksek çıkmasıdır. Bu sebepten dolayı, maliyet yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı durumlarda emsal ya da gelir yönteminin kullanılması daha uygun olacaktır<sup>106</sup>. Bu şekilde gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı hedefler<sup>107</sup>. Maliyet analizi yapılırken, gayrimenkulün maliyeti hesaplanabilir olmalıdır<sup>108</sup>.

Maliyet yöntemi şu şekilde formülize edilebilir<sup>109</sup>:

Varlığın Değeri = Yeniden inşa ya da ikame maliyeti – amortisman tutarı + arsa/arsa değeri

Bu formül aşağıdaki aşamaları içerir:

- (1) Yeniden yapım ya da yerine koyma maliyetinin hesaplanması
- (2) Amortismanın (yıpranmanın) hesaplanması
- (3) Arsa/Arazi değerinin tahmini

Yapı maliyeti yeniden inşa maliyeti ve yerine koyma maliyeti olarak ikiye ayrılmaktadır. Yeniden inşa maliyeti bir yapının aynısının ya da benzerinin yeniden yapımının maliyetini ifade eder. Yerine koyma maliyeti ise bir yapının benzer ve aynı faydayı sağlayacak şekilde yeniden yapım maliyetidir. Bu sebepten dolayı değerlendirme uzmanının hangi maliyet yöntemini kullanacağını bilmesi önemlidir<sup>110</sup>

Yeniden inşa maliyeti, değerlendirme tarihindeki yeniden inşada, mümkün olduğu kadar eski yapı için katlanılan maliyetlere katlanarak ve bütün eksik, fazlalık ve yıpranmalarını da dikkate alarak değerlendirme konusu varlığın aynı ya da çok benzerinin yeniden inşasını ifade etmektedir. Yerine koyma(ikame) maliyeti ise değerlendirme tarihindeki güncel maliyetlere

<sup>104</sup> Halil İbrahim Alpaslan, “TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama”, **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt.4, Sayı.2 (Ocak-Haziran 2015), s.19.

<sup>105</sup> Jerome German, Dennis Robinson ve Joan Youngman, **Land Lines, Traditional Methods and New Approaches to Land Valuation**, July 2000, Volume12, Number4, s.21.

<sup>106</sup> William L. Ventolo, Martha R. Williams, **Fundamentals of Real Estate Appraisal**, 8th Edition, Chapter 8

<sup>107</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.33.

<sup>108</sup> Murat Ergin, “Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2013), s.16.

<sup>109</sup> Rockwell Publishing Company, **Real Estate Appraisal**, Second Edition, Chapter 7, Sales Comparison Method.s.260.

<sup>110</sup> Dennis H. Carr, Jeff A. Lawson, J. Carl Schulz, **Mastering Real Estate Appraisal**, s. 184

katlanarak değerlendirme konusu olan varlığın kullanım yararlarına eşdeğer bir varlığın inşa etmenin tahmini maliyetidir<sup>111</sup>.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre Maliyet yöntemi, bir alıcının, boşuna zaman harcatan, elverişsizlik ve risk gibi etkenler mevzu olmadıkça, bir varlık için, satın alma ya da yapım yoluyla kendisine aynı faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla olmayacağı ekonomik prensibiyle hareket eder. Bu yöntemde, cari ikame maliyetinin veya yeniden inşa maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer payların düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir<sup>112</sup>.

TEGoVA'ya göre maliyet yöntemi bir alıcı için bir mülke, satın alma veya inşaat yoluyla alanın maliyeti de dahil olmak üzere, maliyetinden daha fazla miktarda ödeme yapmayacağı ilkesine dayanır<sup>113</sup>.

Bu yöntemde en iyi uygulandığı durumlar, değerlendirme konusu yapının en iyi ve en verimli kullanımın ve arsa/arazi değerinin güvenilir bir şekilde tespit edilerek yapının amortismanının düşük olduğu durumlardır. Bu yöntem proje değerlendirme çalışmaları için de uygun bir yöntemdir. Spesifik mülkler, mülkiyet değişiminin sık olmadığı ve rekabet ortamında talebin olmaması sebebiyle maliyet yöntemi ile değerlendirilir. Tespit edilen değer, yatırım değeri veya işletmenin faaliyet değeri ile paralellik gösterebileceği gibi piyasa değerinden uzak bir değer de olabilir<sup>114</sup>.

Maliyet yönteminin aşamaları aşağıdaki gibidir<sup>115</sup>:

- Sürecin ilk adımında, arsanın değeri arsa veya arazi üzerinde herhangi bir yapı yokmuş varsayımı ile en iyi ve en verimli kullanım açısından uygunluğu tespit edilir. Bunun tespiti için de değerlendirme konusu varlığın bölge ve çevresindeki diğer arsaların değerinin ve yakın bir dönem içinde satılmış veya halihazırda satışta olan emsallerinin değerinin tespit edilmesi gerekir. Daha sonra uzlaşma amacıyla değerlendirme konusu varlık için uygulanacak fiyat primi belirlenir. Ardından arsa alanı ve birim fiyat çarpılarak arsa değeri tespit edilir.
- Sonraki adım ise yeniden inşa maliyeti veya yerine koyma(ikame) maliyetinden yöntemlerinden değerlendirme için uygun olan tespit edilir. Buradaki saptama değerlemenin amacına bağlıdır.
- Bu adımda, değerlendirme uzmanı değerlendirme tarihi itibari ile yapılandırmanın maliyetlerini, girişimci karı ya da teşvikini tahmin eder.
- İlgili yapılandırmanın toplam maliyetinin uygun bir şekilde hesaplanması için, maliyetler ve girişimci karı toplanır.

<sup>111</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.29.

<sup>112</sup> UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.60.

<sup>113</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 311.

<sup>114</sup> David C Rode, Jennifer, J Presto, Antonio R Paez, Paul, S Fishbeck ve Steve, R Dean. "Sales Comparison Analysis of Power-Generating Assets: The Role of Structure and Time" The Appraisal Journal, October 1998, s.415.

<sup>115</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.29.

- Amortisman tutarı tahmin edilir ve amortisman ardından ortaya çıkan maliyet bedeline ulaşabilmek için öngörülen amortisman miktarını, inşanın toplam maliyet tutarından mahsuplaşılır.

- Bu adıma gelinceye kadar göz önünde bulundurulmayan arsa inşanın katkısız değerleri tahmin edilir.

- Bu adımda, ilgili varlığın tespit edilen değerine ulaşmak için arsanın değerini tüm inşaların toplam amortismanlı maliyet tutarına ilave edilir.

- Varlık için belirtilen değer, başka bir şahsi mülk veya tahminine ilave edilebilecek başka bir varlık değeri için düzeltilebilir.

Aşağıdaki durumlar söz konusu ise maliyet yöntemi uygulanmalı ve ağırlık verilmelidir<sup>116</sup>:

- a) “Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasak kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturabilmeleri.”
- b) “Değerleme konusu mülkün doğrudan gelir yaratamaması ve mülkün özelliğinin gelir yöntemini olanaksız kılması.”
- c) “Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.”

**Bu yöntemin kullanım alanlarını özetle şöyle sıralayabiliriz<sup>117</sup>:**

- Spesifik veya özel kullanımı olan yapılar için.
- Emsal satış verisinin kısıtlı olduğu durumlarda.
- Farklı bir gayrimenkul veya satış hızının hızı düşük olduğu durumlarda.
- Tamamlanmamış veya projeler değerlendirme faaliyetlerinde,
- Arsa ve yapıların ayrı bir şekilde değerlerinin belirlenmesinin gerektiği durumlarda
- Gelir yönteminin uygulanmasının güvenilir sonuç vereceğinin düşünülmediği durumlarda,
- Fizibilite çalışmalarında,
- Piyasada çok alım-satımın fazla olmadığı varlıklarda.

**Maliyet yönteminin kullanımındaki zorluklar şöyle sıralanabilir:**

- Yetkin ve profesyonel görüşe ihtiyaç vardır
- Piyasa değerini yansıtmayabilir.

**Maliyet yönteminin uygun olmadığı durumlar ise şunlardır :**

- Yapıların yıpranmış olması ve en iyi ve verimli kullanım hali yok ise
- Diğer yöntemlerin yeterli olduğu durumlarda

<sup>116</sup> UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri, Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.61.

<sup>117</sup> T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/degerlemeye%20giris.pdf>, (20.12.2018)

**Yöntemde yararlanılabilecek kaynaklar ise şöyle sıralanabilir<sup>118</sup>:**

- İnşaat sözleşmeleri
- Yetkili ve ilgili kurum ve bakanlıklarca yayınlanan yıllık yeniden maliyet listeleri
- Yüklenici işletmelerin verileri
- Emsal nitelikteki henüz tamamlanmamış projelerin maliyet verileri
- Değerleme uzmanına ait şahsi veriler
- Diğer kaynaklar ve veriler.

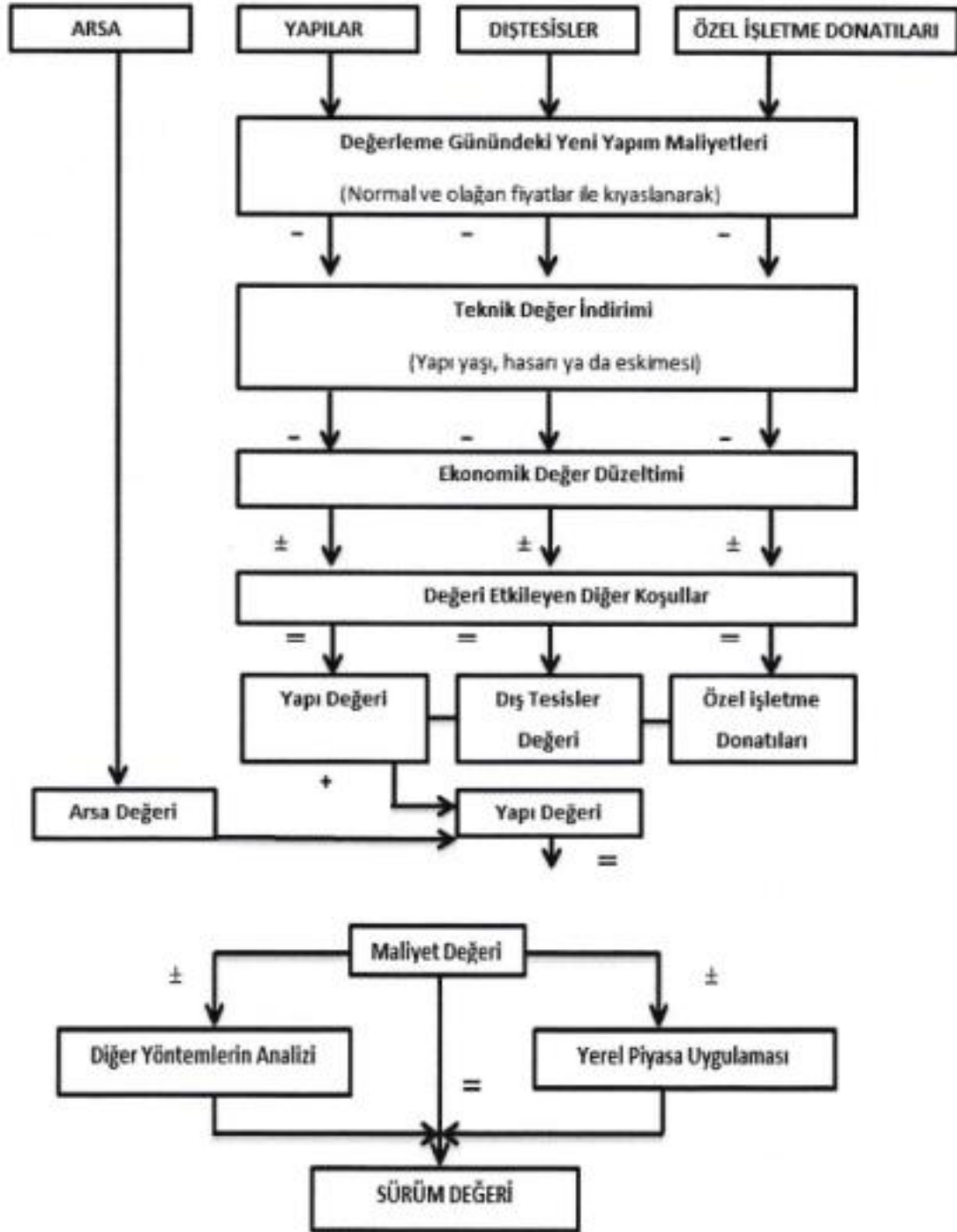
Diğer yöntemler ile mukayase edildiğinde maliyet yönteminin etkin bir yöntem olmadığı ve güvenilirliğin düşük olduğu sonucuna varabiliriz. Bu durum yöntemin karmaşık olması, tespit edilmesi güç olan fazla değişken barındırması ve daha fazla mesai gerektirmesinden kaynaklanmaktadır<sup>119</sup>.

---

<sup>118</sup> Murat Ergin, ‘‘Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi’’, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2013), s.40.

<sup>119</sup> Davit Ramset, **The Cost Approach : An Alternative View**, The Appraisal Journal, April, 1998

**Tablo 3**  
**Maliyet Yöntemine Göre Akış Çizelgesi**



**Kaynak:** Ahmet Açlar ve Volkan Çağdaş, Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara, 2002, s.200.

Tablo 4

## Ülkemizdeki Yapılara Ait Amortisman Oranları

| NO |      |        |  | Amortismana Tabi İktisadi Kıymetler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faydalı Ömür (Yıl) | Normal Amortisman Oranı | İlgili Genel Tebliğ |
|----|------|--------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| 1. |      |        |  | Binalar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                         | 333                 |
|    | 1.1. |        |  | Ticari, sınai, zirai ve mesleki işletmelerin idare binaları ile bunların sağlık ve sosyal hizmetlerinde kullandıkları binalar, ticarethane, muayenehane, yazıhane, banka, sigorta, pansiyon, otel, okul, hamam, banyo binaları, tiyatro ve benzeri eğlence yerleri, depo, ardiye, kapalı spor sahaları binaları, spor sahalarındaki tribünler ve benzeri hizmetlere tahsis olunan sair binalar, ikamete mahsus ev, apartman ve emsali binalar |                    |                         | 333                 |
|    |      | 1.1.1. |  | Beton, kargır, demir, çelik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50                 | %2,00                   | 333                 |
|    |      | 1.1.2. |  | Yarı kargır, yarı ahşap (Ahşap yapılar üzerine beton ve emsali püskürtmek suretiyle yapılmış binalar dahil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33                 | %3,03                   | 333                 |
|    |      | 1.1.3. |  | Ahşap, Kerpiç                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20                 | %5,00                   | 333                 |
|    |      | 1.1.4. |  | Galip malzemesi sac, çinko, teneke olan mevsimlik faaliyette bulunan sinema, gazino ve emsali yerlerdeki cam veya ahşap tesisler ile benzeri binalar                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15                 | %6,99                   | 333                 |
|    |      | 1.1.5. |  | Galip malzemesi teneke muvakkat barakalar, inşaat şantiye binaları ve prefabrik yapılar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10                 | %10,00                  | 333                 |
|    |      | 1.1.6. |  | Galip malzemesi cam olan binalar (Depo ve Tesisler) ve benzerleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 15                 | %6,66                   | 365                 |
|    |      | 1.1.7. |  | Sarnıç ve benzerleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50                 | %2,00                   | 333                 |
|    |      | 1.1.8. |  | Tanklar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                         | 333                 |

|  |      |          |                                                                                                                                                                                                                                     |    |        |     |
|--|------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|
|  |      | 1.1.8.1. | İspirto ve benleri tanklar                                                                                                                                                                                                          | 15 | %6,66  | 333 |
|  |      | 1.1.8.2. | Asit tankları, yakıt depolama tankları, reçine tankları                                                                                                                                                                             | 10 | %10,00 | 333 |
|  |      | 1.1.8.3. | Diğer tanklar                                                                                                                                                                                                                       | 15 | %6,66  | 333 |
|  | 1.2. |          | Fabrika, atölye, istasyon, terminal, garaj, hangar, kantar dairesi, kazan dairesi, pompa dairesi, elektrik santral binaları ile emsali hizmetlere mahsus binalar                                                                    |    |        | 333 |
|  |      | 1.2.1.   | Beton, kargır, demir, çelik                                                                                                                                                                                                         | 40 | %2,50  | 333 |
|  |      | 1.2.2.   | Yarı kargır                                                                                                                                                                                                                         | 25 | %4,00  | 333 |
|  |      | 1.2.3.   | Ahşap                                                                                                                                                                                                                               | 15 | %6,66  | 333 |
|  |      | 1.2.4.   | Kerpiç                                                                                                                                                                                                                              | 10 | %10,00 | 333 |
|  |      | 1.2.5.   | Galip Malzemesi saç, çinko, tekene                                                                                                                                                                                                  | 10 | %10,00 | 333 |
|  |      | 1.2.6.   | Polyester izolasyonlu çadırlar (Taşıyıcı iskeleti ağırlıklı olarak çelik cıvatalar ile monte edilmiş çelik konstrüksiyondan veya elektro galvanizle kaplanmış demir konstrüksiyondan oluşan çadır niteliğinde inşa edilmiş yapılar) | 4  | %25    | 389 |
|  | 1.3. |          | Belirli bir kısmı işyeri olarak kullanılan meskenler                                                                                                                                                                                | 50 | %2,00  | 333 |
|  | 1.4. |          | İkamet olarak kullanımdan kiralık hale getirilen evler                                                                                                                                                                              | 50 | %2,00  | 333 |
|  | 1.5. |          | Gergili membran sistemleri                                                                                                                                                                                                          | 6  | %16,66 | 389 |

Kaynak: Gelir İdaresi Başkanlığı

[http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user\\_upload/Yararli\\_Bilgiler/amortisman\\_oranlari2009.html](http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Yararli_Bilgiler/amortisman_oranlari2009.html)

(Erişim Tarihi: 20.12.2018.)

### 2.1.2.Emsal (Pazar) Yöntemi

Emsal kavramı sözlükte benzer, eş, denk<sup>120</sup> anlamına gelmektedir. Gayrimenkul değerlemesi bağlamında, değerlemeye konu olan varlığın belirlenen mukayese kriterlerine göre matematiksel düzeltmelerinin yapılarak değerinin tespit veya tahmin edilmesi işlemine Emsal Karşılaştırma yöntemi denir<sup>121</sup>. Emsal yönteminin temelinde değerlendirme konusu varlığın değerini pazarın belirlediği görüşü yatar. Bu sebepten dolayı değerlendirme konusu varlığın değer tespiti etkin bir piyasa ortamında emsal gayrimenkullerin piyasa satış fiyatları üzerinden yapılan çalışma ile tespit ve tahmin edilir<sup>122</sup>.

Bu yaklaşım, değerlemeye konu varlığın değerinin, benzer lokasyon, kullanım, fiziksel, karakteristik özelliğe sahip diğer varlıkların değerine yakın olacağı aksiyomuna dayanır. Bu yaklaşımda emsal nitelikteki varlıkların satışları araştırılıp analiz edilerek, gösterge niteliğindeki değer artışları, değerlemeye konu varlık ile karşılaştırılır<sup>123</sup>. Gerekli bilgi ve veriler ulaşılabilir olduğu zaman emsal yönteminin, değer tahmininde kullanılan en etkin yöntem olduğu kabul edilir. Veriler yetersiz veya değişkenlerin çok olduğu durumlarda ise emsal yönteminin uygulanabilirliği sınırlandırılabilir<sup>124</sup>.

Karşılaştırma konusu varlıkların niteliklerinin aynı veya birbirlerine çok yakın olması gerekmektedir. Varlığın değerlemesi esnasında, bölge ve imar verilerinden faydalandığı durumda elde edilen değer, gerçeğe en yakın değeri ifade etmektedir. Daha önceki verilerin incelenmesi ile yapılacak olan değerlendirme de ise piyasada ortaya çıkan değişiklikler dikkate alınmalıdır. Üzerinde yapı bulunmaya arsa ve arazilerin değerlemesi de emsaller baz alınarak bu yöntem ile yapılabilmektedir<sup>125</sup>.

TEGoVA'ya göre emsal yönteminde değer, değerlendirme konusu mülkün emsallerine ilişkin kriterleri karşılayan piyasa işlemlerinden elde edilen kanıtların karşılaştırılmasıyla üretilir<sup>126</sup>.

Değerleme konusu olan gayrimenkul bir arsa ise en son geliştirme ve yapılaşma şartlarının, konut veya mesken amaçlı ise nitelikleri benzer olan kısa süre içindeki satış bilgilerinin araştırılması gerekir. Nitelikler farklı ise değerlendirme sürecinde eksilme ve artma payları ile bu durum düzeltilebilir. Bu sebepten dolayı değerlendirme gününe kadar, ilgili varlığın gelişiminin ve fiyat verilerinin izlenmesi gerekir.<sup>127</sup> Emsal ve veriler mümkün olduğunca

<sup>120</sup> Büyük Türkçe Sözlük, 2019, [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&kelime=EMSAL](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=EMSAL) (Erişim Tarihi: 03.01.2019)

<sup>121</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.21.

<sup>122</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.22.

<sup>123</sup> Jack C. Estes and John Kokus, **Real Estate License Preparation Course For The Uniform Examinations**, 2. Basım, United States of America: McGraw-Hill, 1976, s. 100.

<sup>124</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.22.

<sup>125</sup> Peter F. Dale and John D. MacLaughlin, **Land Information Management**, Clarendon, Oxford, 1988, s.100.

<sup>126</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 311.

<sup>127</sup> Halil İbrahim Alpaslan, "TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değer Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama", **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt.4, Sayı.2 (Ocak-Haziran 2015), s.21.

değerleme konusu varlığa yakın büyüklükte seçilmeye özen gösterilmelidir<sup>128</sup>. Emsal yöntemi en fazla emlak komisyonculuğu içinde kullanılır. Destekleyici verilere ulaşım bu alanda daha kolaydır<sup>129</sup>. Bu yöntem, değerleme konusu varlığın güncel satış değeri fiyatları tespit edilemiyor ise benzer nitelikteki varlıkların daha önceki satış fiyatlarının araştırılması ve benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin satışlarının bulunması prensibi üzerine temellendirilmiştir. Bu yöntemde değerleme konusu varlığın değeri piyasadaki diğer gayrimenkullerin fiyatına bağlı olduğu varsayılmaktadır. Emsal yönteminin uygulanabilmesi için değeri belirlenecek gayrimenkulün niteliğine en benzer nitelikte ve güncel bir tarihte satılmış emsal ve gerekli sayıda gayrimenkullerin bulunması gerekmektedir<sup>130</sup>.

Varlıkların ve satış sürecinin karşılaştırmalı analizi, değer üzerinde etkisi olan aşağıdaki faktörlerin benzerlik, farklılıklar ve değişimler gibi etmenler üzerine odaklanır<sup>131</sup>:

- Değerleme konusu varlığın hakları
- Alıcı ve satıcının motivasyonları
- Finansman şartları
- Büyüklük
- Mevki
- Fiziksel özellikler
- Eğer varlık gelir getiriyor ise ekonomik özellikler

Emsal yönteminde değer doğru tespiti her şeyden önce emsallerinin birbirine benzerlikleri ile doğrudan ilişkilidir. Benzer varlıklar uygun mukayese ölçüleri ile mukayese edilir. Mukayese esnasında aşağıdaki durumlarda farklılık söz konusuysa düzeltme yapılır<sup>132</sup>.

- Fiyat verileri ve civardaki rayiç değerlerinin trendine göre değerleme zamanındaki rayiç değerine indirgeme
- İmar bilgilerindeki değişiklik ve farklılıklar
- Alt yapı tesisleri farklılıkları
- Lokasyon ve fiyatı etkileyen diğer unsurlar

Bu yöntem için analiz yapılırken piyasadaki satışların takip edilmesi elzemdir. Emsal yönteminde beş aşama bulunmaktadır. İlk adımı karşılaştırılabilir veriler toplamak ve devamında verilerin doğruluğunun test edilmesidir. Karşılaştırılan varlıkların birim fiyatının tespit edilmesi gereklidir. Yöntemde seçilen öğelerin bu yöntemi referans alarak analizi ve düzeltmelerinin yapılması gerekmektedir<sup>133</sup>.

<sup>128</sup> Şenol Babuşçu ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, 1. Basım, Ankara: Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd. Şti., 2007, s.131.

<sup>129</sup> Jack C. Estes and John Kokus, **Real Estate License Preparation Course For The Uniform Examinations**, 2. Basım, United States of America: McGraw-Hill, 1976, s. 101.

<sup>130</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.133.

<sup>131</sup> **Appraisal Institute**, The Appraisal of Real Estate, 12. Basım. (Tercüme Eden: Erbil Töre), Haziran 2005, s.25.

<sup>132</sup> Hasan Bakır, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği**, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık, 2009, s.22.

<sup>133</sup> Rockwell Publish Company, **Real Estate Appraisal**, Rockwell Publishing, United States of America, 2006, s.295.

- a) Veri Biriktirme
- b) Verilerin Doğruluğu
- c) Emsal Konusu Varlıkların Seçimi
- d) Karşılaştırma Analizi
- e) Uzlaşma



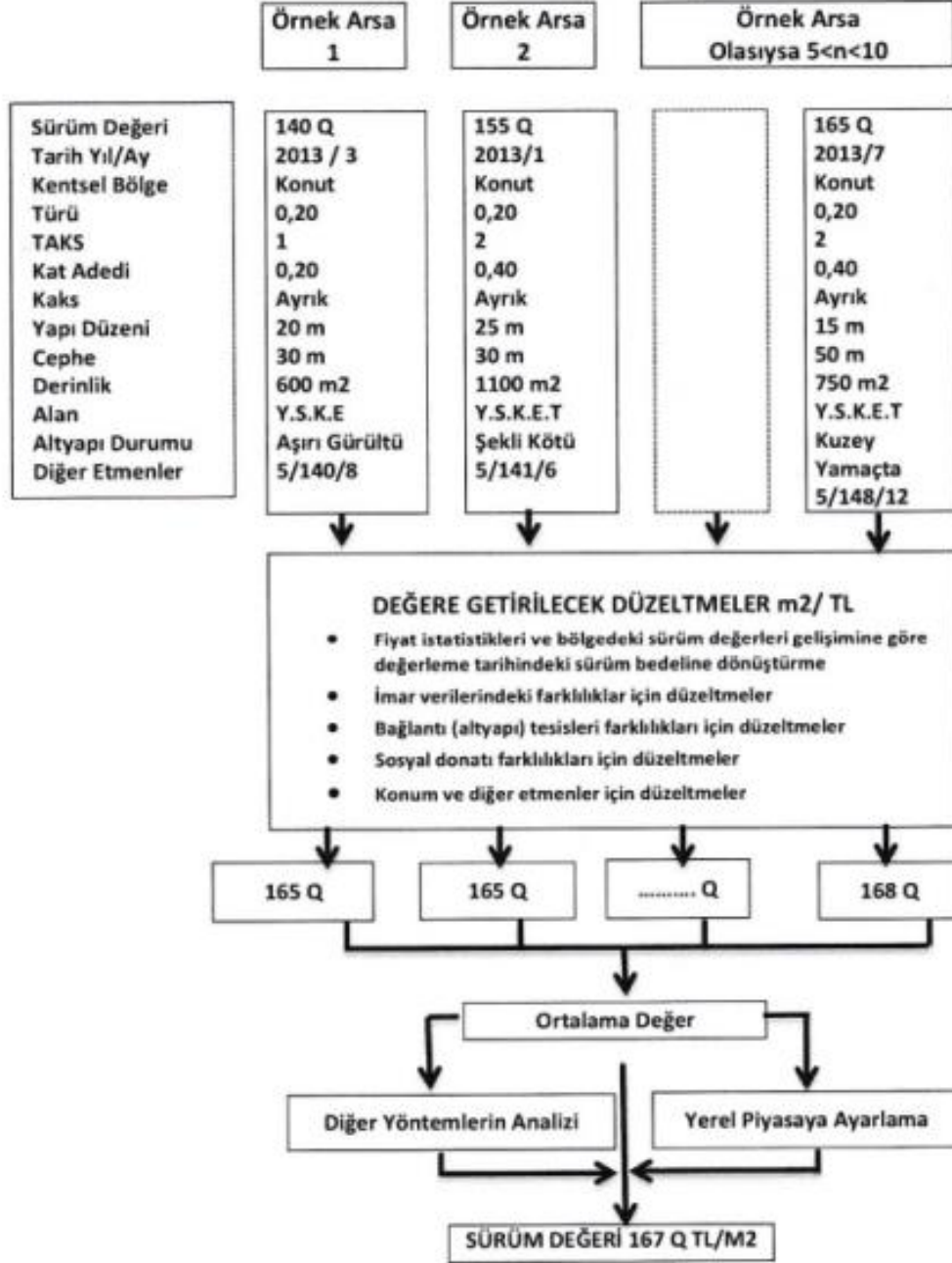
Tablo 5

## İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçimi Örneği

| Konutlarda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Boş Arsa/Arazilerde                                                                                                                                                                                                                         | Ticari Mülklerde                                                                                                                                                                                                                      | Otellerde              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Varlığın toplam büyüklüğünün başına düşen fiyat, Bütüt metre karesi başına fiyat veya kiralanabilir alan metre karesi başına fiyat. Odabaşına düşen fiyat.                                                                                                                                                                                           | Arsanın dönümü başına düşen fiyat<br><br>Cephe uzunluğu başına düşen başına fiyat                                                                                                                                                           | Bütüt birim metre kare başına düşen fiyat                                                                                                                                                                                             | Odabaşına düşen fiyat. |
| <b>Emsallerde Benzer Olması Gereken Subjektif Kalemler:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emsallerde Benzer Olması Gereken Subjektif Kalemler:</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Emsallerde Benzer Olması Gereken Subjektif Kalemler:</b>                                                                                                                                                                           |                        |
| Aynı mahalle, sokak, cadde veya bölge.<br>Manzara.<br>Evin tipi.<br>Evin yaşı.<br>Yatak odası, banyo, mutfak, balkon, teras vb. sayısı.<br>Isıtma sistemi özellikleri.<br>Bahçe büyüklüğü.<br>Garaj, otopark, avlu, teras vb.<br>Satış şartları ve tarihi.<br>Sosyal ve kültürl donatlar.<br>İnşaat tipi ve kalitesi<br>Gayrimenkul dışı bileşenler. | Yer, bölge.<br>Satış tarihi.<br>Satış koşulları.<br>Satış sonrası gerekli olabilecek harcamalar.<br>Fiziksel özellikler.<br>İmar durumu.<br>Kullanıma uygun durum.<br>Arazi kullanım sınırları.<br>Toplam arsa alanı büyüklüğü.<br>Manzara. | Yer, bölge.<br>Bina inşaatının/malzemesinin kalitesi<br>Varlığın yaşı<br>Otopark imkanları<br>Ulaşılabilirlik.<br>Cephe durumu.<br>Teknik özellikler.<br>Kıracı durumu.<br>Mevcut kira kontratının akit yaşı<br>İşletmenin durumu vb. |                        |

**Kaynak:** Şenol Babuşçu, Adalet Hazar, İlhan Biçer ve Ayhan Erkara, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd.Şti. 2007, s.133.

**Tablo 6**  
**Pazar (Emsal) Yöntemi Akış Çizelgesi**



**Kaynak:** Ahmet Açlar, Volkan Çağdaş, Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara: 2002, s.165.

**Kullanım Alanları<sup>134</sup>:**

- Yeterli miktarda, manipölasyondan uzak ve güvenilir piyasa bilgisinin ulaşılabilir olduğu her türlü gayrimenkul üzerinde kullanılabilir
- Farklı bir şekilde ifade edersek, yeterli, gerekli piyasa verilerinin ve varlığın özellikleri dair verilerin olması durumunda en uygun yöntemdir.
- Gelir getirme özelliği olmayan varlıkların değerlemesinde sıklıkla kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın olarak kullanılır

**Uygulamadaki Zorlukları ve Kullanımına Uygun Olmayan Durumlar<sup>135</sup>:**

- Basit fakat uygulaması zor bir yöntemdir
- Veri toplamada esnasında çıkabilecek sıkıntılar yöntem açısından sorun yaratır.
- Piyasa koşullarının anormal olduğu ve piyasanın güven vermediği durumlar
- Verilere ulaşmanın zor olduğu durumlar
- Fiyat değişikliklerinin çok olduğu dönemler

**Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar<sup>136</sup>:**

- Daha önceden gerçekleşmiş emsal satışlar.
- Emsal niteliğindeki kontrat örnekleri
- Emsal niteliğindeki teklif örnekleri
- Emsal niteliğindeki resmi kayıt örnekleri
- Emlak verileri
- Medyada verilmiş ilanlar
- Farklı değerlendirme uzmanı görüşleri
- Müzayedeler
- Emsal niteliğindeki mahkeme verileri
- Varlık, mülk sahipleri
- Değerleme uzmanının kendi verileri vb.

**2.1.3.Gelir Yöntemi**

Gelir yöntemi, temelinde iktisadi düşünce olan bir değer tespit yöntemidir. Gelir yönteminin ana prensibi, değerlendirme konusu varlığın sürekli gelir getirici bir özelliğinin olmasıdır. Kiralık konutlar, ticari gayrimenkuller bu yöntemin uygulanabileceği gayrimenkullere örnek gösterilebilir. Toprak sınırsız kullanılabilirken, bir yapının kullanım süresi sınırlıdır. Toplam gelir, toprağı ilgilendiren paya (toprak gelirine) ve yapı ile diğer yapısal tesisleri ilgilendiren bir paya (yapı gelirine) bölünür. Bu paylardan toprak değeri, genellikle, karşılaştırma yöntemine saptanır. Gelir yönteminin tespit ettiği değer bilgisi

---

<sup>134</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.133.

<sup>135</sup> Şenol Babuşçu ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, 1. Basım, Ankara: Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd. Şti., 2007, s.131.

<sup>136</sup> Şenol Babuşçu ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, 1. Basım, Ankara: Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd. Şti., 2007, s.131.

esasinda, değerleme konusu gayrimenkulün uzun vadede elde edeceği gelirlerin değerleme günündeki değerine indirgenmiş değerdir<sup>137</sup>.

Gelir yönteminde değer, değerleme konusu gayrimenkulden gelecekte elde edilmesi muhtemel gelirlere bağlıdır. Esasında bir beklenti vardır. Bu durumda beklenti, yöntemin temel öğesidir. Bu yöntem açısından değerleme konusu varlığın gelecekte getireceği gelir ile değeri arasında doğrudan ilişki vardır<sup>138</sup>.

Gelir yönteminin konusu; değerlemesi yapılacak gayrimenkulden elde edilecek gelirden yola çıkılarak ilgili gayrimenkulün değerinin belirlenmeye ęalıřılmasıdır. Gelir yöntemi aynı zamanda kapitalizasyon yöntemi olarak da isimlendirilmektedir. Bu yöntemde gayrimenkulden elde edilmesi beklenen senelik net gelir hesaplanır ve bu gelirden yola çıkarak satış fiyatı tespit edilir<sup>139</sup>.

Bu yöntemde bir gayrimenkulün değeri, doğrudan o gayrimenkulün sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir<sup>140</sup>. İlerde elde edilmesi beklenen gelirlerin uygun bir getiri oranı vasıtasıyla iskonto edilerek değerleme günündeki değerine indirmek için kullanılan kapitalizasyon yöntemidir<sup>141</sup>.

Bu yöntemde gayrimenkulün ilerde beklenen getirilerdeki enflasyon etkisi dikkate alınır. Yatırım değerlemelerinde ekseriyetle tercih edilen bir yöntemdir. Ekonomik bağlamda bir sistem konumlandıramamış ve ekonomik açıdan sıkıntı yaşayan, güven vermeyen ülkelerde yöntem için gerekli olan enflasyon ve faiz oranlarının tespit veya tahmin edilmesi zordur. Özellikle bazı dönemlerde gelirlerin öngörölmesi mümkün olmayabilir. Gelir elde etmek amaçlı inşa edilen varlıkların değerlemesinde varlığın değeri varlıktan sağlanan gelir ve kaliteyle doğrudan ilişkilidir ve yatırımcıların perspektifini yansıtmaktadır<sup>142</sup>.

Bu ölçüler çerçevesinde bir varlığın değeri, varlıktan kısa veya uzun vadede elde edileceği öngörölün gelirler ile doğru orantılıdır. Bu yöntem gayrimenkul malların değeri, arazi ve binalar için farklı usuller uygulanarak bulunur. Bu nedenle söz konusu yöntem arazi ve binalar için ayrı ayrı açıklanacaktır. Bu yönteme göre arazilerin değeri kapitalizasyon faiz oranına göre, binaların değeri ise brüt aylık oranına göre bulunur. Her ne kadar kapitalizasyon oranına göre binalar için değerleme yapılabilir ise de uygulamada pek kullanılmadığı görölmektedir<sup>143</sup>.

<sup>137</sup> Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, **Taşınmaz Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Netcopy Özel Baskı Çözömleri, 2011, s.757.

<sup>138</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.35.

<sup>139</sup> Charles J. Jacobus, **Real Estate Principles**, 11. Basım, Income Approach.

<sup>140</sup> Fatih Özer, **Taşınmaz Değerlemesi**, İstanbul: Cinius Sosyal Matbaası, 2013, s.421.

<sup>141</sup> şenol Babuşçu ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, 1. Basım, Ankara: Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd. şti., 2007, s.174.

<sup>142</sup> Ercan Alptürk, **Gayrimenkul Değerleme Rehberi**, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, 2007, s.48.

<sup>143</sup> Tamer Utkucu, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Türkiye Ekonomisine Etkileri**, Adana: Nobel Yayın Dağıtım A.ř., 2010, s.41.

Kapitalizasyon oranı (gayrimenkul faiz oranı), piyasa değerinde içeren sermayenin kapitalize edildiği faiz oranıdır. Söz konusu kapitalizasyon oranı, olağan piyasa şartlarında değerlendirme konusu gayrimenkulden sağlanması öngörülen net gelirin piyasa değerine oranıyla tespit edilir. Uygun ve kullanım için tipik bir kapitalizasyon oranı, gayrimenkulün türüne ve gayrimenkul piyasasındaki konumuna göre belirlenmelidir. Bu bağlamda gayrimenkul değerleri için yetkili kurullarca saptanan ve yayınlanan kapitalizasyon oranlarının kullanılması uygun olur. Eğer gayrimenkul için bölgesel piyasa koşullarına göre belirlenmiş gayrimenkul kapitalizasyon oranı elde edilemiyorsa, başka belediye sınırları içinde bulunabilen karşılaştırılabilir bölgelerden kapitalizasyon oranları da dikkate alınabilir. Kapitalizasyon oranıyla, genellikle gayrimenkul pazarı tarafından beklenen gelecekteki gelişmeler, özellikle gelir ve değer koşulları ile vergileme açısından alışılmış çerçeve koşullar dikkate alınır<sup>144</sup>.

Net gelir kavramı, gelir sağlayan veya sağlaması beklenen değerlendirme konusu gayrimenkulün işletme yıllık brüt gelirinden, atıl zamanda oluşması tahmin edilen gelir kaybı ve işletme giderlerin çıkarılması vasıtasıyla hesaplanan tutarı ifade eder. Giderler ise çeşitli vergiler, sigorta primleri, ar-ge, onarım, pazarlama, yönetim gibi çeşitli giderdir. Net işletme geliri, gelir yönteminin temel unsurlarındandır ve kapsamının sübjektif unsur ve görüşlerden kesinlikle etkilenmemesi net, açık ve ayrıntılı olarak açıklanması gerekmektedir<sup>145</sup>.

Kapitalizasyon oranı kavramı, net işletme gelirlerini toplam varlığın değerine dönüştürmek işlevi gören değerdir. Bu değer bir yıllık net işletme geliri ile toplam varlık değeri arasındaki ilişkiyi ortaya çıkartan bir orandır<sup>146</sup>.

**Kapitalizasyon Oranı= Net İşletme Geliri / Gayrimenkul Değeri**

Bu yöntemin uygulanması esnasında, öncelikli olarak, değerlendirme uzmanı değerlendirme konusu gayrimenkulü emsalleri ile mukayese ederek, diğer emsallerin satış fiyatları ve net faaliyet gelirlerini kullanarak ortalama kapitalizasyon orana ulaşır. Ulaşılan bu oran ve değerlendirme konusu gayrimenkule ait net faaliyet geliri aracılığı ile değer belirlenebilir<sup>147</sup>.

Boşluk ve tahsilat kaybı, boşluklar, kiracı değişimleri ve kiranın veya diğer gelirlerin ödenmemesine atfedilen, potansiyel brüt gelirden meydana gelen azalmalar için ayrılan bir ödenektir; aynı zamanda, boşluk ve kredi kaybı veya boşluk ve beklenemeyen kayıplar olarak da ifade edilir<sup>148</sup>.

<sup>144</sup> Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, **Taşınmaz Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Netcopy Özel Baskı Çözümleri, 2011, s.757.

<sup>145</sup> Hasan Hüseyin Karakuş, Turgut Özdemir ve Ayşe Turabi, “Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi” **BAU Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, Cilt.13, Sayı. 2, Yıl 2011, s.114.

<sup>146</sup> Adalet Hazar, **Gayrimenkul Değerleme**, 1.Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013, s.162.

<sup>147</sup> Ali Hepşen, **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları, 2017, s.38.

<sup>148</sup> Mehmet Orbay, **SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık Kitabı**, Balıkesir: Ayta Turz. Teks. Elekt. Baskı Hiz. San. Ve Tic. Limt. Şti., 2008, s.118.

Bu bağlamda boşluk oranını şu formül ile ifade edebiliriz

Boşluk Oranı= Boş Birim Sayısı/Toplam Birim Sayısı

**Süreçte izlenecek adımlar<sup>149</sup>:**

- 1) Değerleme konusu gayrimenkul ve emsallerine ilişkin gelir ve gider verileri toplanır.
- 2) Değerleme konusu gayrimenkule ait muhtemel kira geliri ve farklı bir potansiyel gelir toplanarak potansiyel brüt gelir tahmin edilir.
- 3) Değerleme konusu gayrimenkule ait boşluk ve kira tahsilat kayıpları tahmin edilir.
- 4) Efektif brüt gelire ulaşmak amacıyla değerleme konusu gayrimenkulün boşluk ve tahsilat kayıpları toplam potansiyel gelirlerden çıkartılır
- 5) Değerleme konusu gayrimenkuller için toplam işletme giderleri, sabit ve değişken giderleri ve yerine koyma maliyetleri tahmin edilir.
- 6) Net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirlerden çıkartılır
- 7) Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tahmin etmek için direkt veya getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden biri bu verilere uygulanır.

Bu yöntemler uygun ve doğru bir şekilde uygulandığı takdirde iki yöntemde de aynı sonucu ulaşılmalıdır.

İlke olarak bilinen, nesneye uygun olan işletim giderleri, kalan kullanma süresinin dikkate alınmasıyla, deneyime göre temellendirilebilir. Gerçekteki işletim giderlerinin olağan işletim giderlerinden olan sapmaları nesnenin gelir getirme yeteneğini etkiliyorlarsa bunların değerlemede ek olarak dikkate alınması gerekir<sup>150</sup>.

**Kullanım Alanları<sup>151</sup>:**

- Gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan varlıklar
- Doğrudan değer saptamasına yönelik emsal verileri elde edilemeyen varlıklar
- Yaşlı olması nedeniyle maliyet yönteminin kullanılması sakıncası görülen varlıklar
- Emsal ve Maliyet yöntemleriyle biçilen değerlerin sıranmasında ve denetiminde.
- Kiralık konutlar ve ticari gayrimenkuller için de kullanılabilir.

**Uygulamadaki Zorlukları ve Kullanımına Uygun Olmayan Durumlar<sup>152</sup> :**

- Gelir üretmeyen gayrimenkuller
- Gelir üretme potansiyeli olmayan veya riskli gayrimenkuller.

<sup>149</sup> Adalet Hazar, **Gayrimenkul Değerleme**, 1.Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013, s.162.

<sup>150</sup> Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, **Taşınmaz Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Netcopy Özel Baskı Çözümleri, 2011, s.757.

<sup>151</sup> Fatih Özer, **Taşınmaz Değerlemesi**, İstanbul: Cinius Sosyal Matbaası, 2013, s.421.

<sup>152</sup> Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, **Gayrimenkul Değerleme Eğitimi**, 1. Basım, Ankara: Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, 2007, s.214.

Gayrimenkul değerleme sürecinde kullanılan matematiksel değişkenlerin ciddi bir bölümü tahmin ve öngörülere dayalıdır. Bu sebepten dolayı üretilecek değer bilgisi, değerleme faaliyetini yapan uzmanların şahsi görüş ve düşüncelerinden etkilenmeye son derece müsaittir. Bu nedenle, gelir yönteminin önemli değişkeni olan dönemlik gelir ve iskonto oranlarının sağlıklı şekilde tespit edilmesi, bu değerleme yönteminin temel şartıdır<sup>153</sup>.

#### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar<sup>154</sup>:**

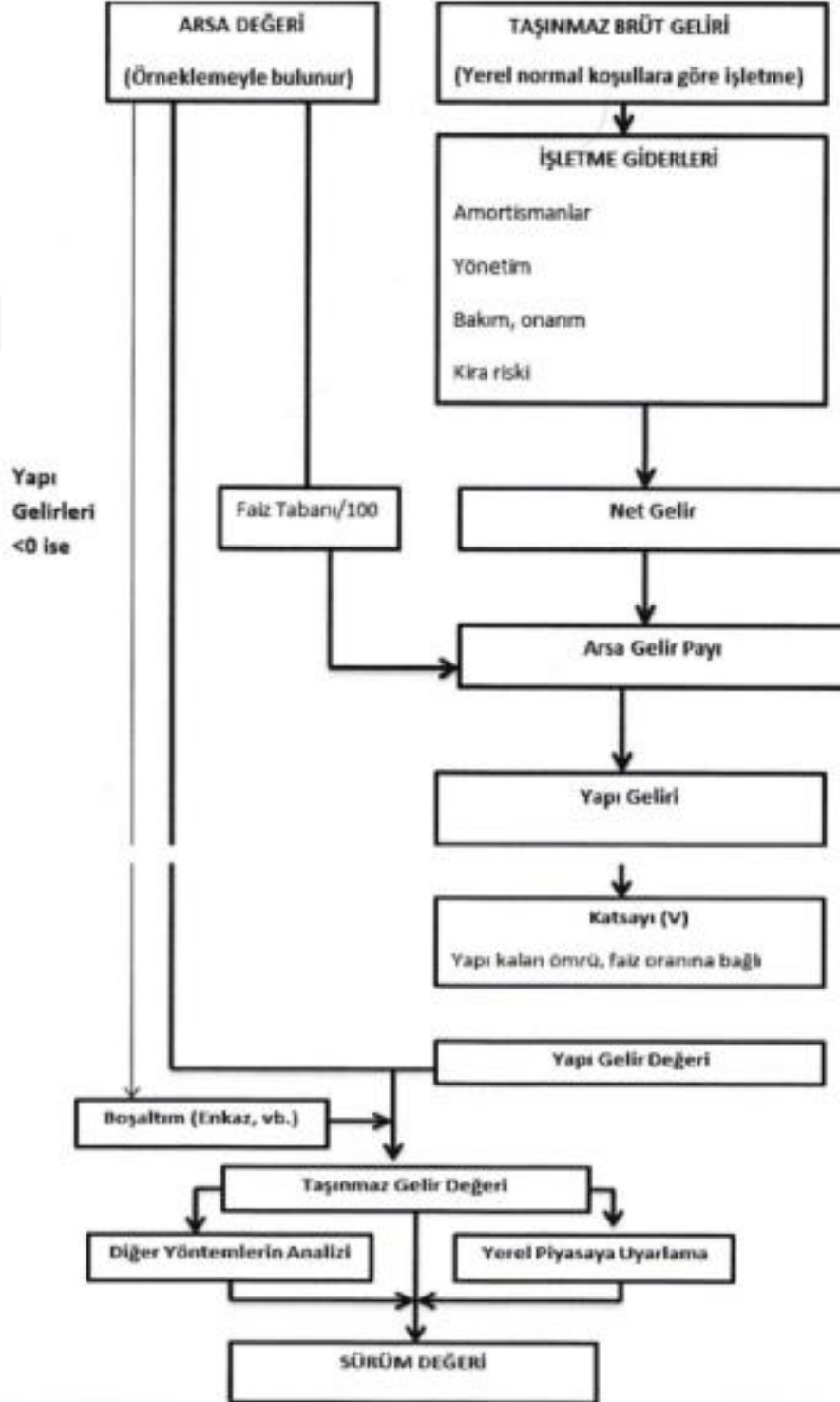
- Değerleme konusu varlığın (varsa) geçmişteki gelir ve gider verileri.
- Değerleme konusu varlığa emsal nitelikleri varlıkların gelir ve gider verileri.
- Piyasa risk getiri oranları tahmini
- Enflasyon beklentisi
- Yıllık efektif brüt geliri
- Net faaliyet geliri
- Yatırımın geri dönüş oranı
- Kapitalizasyon oranı
- Güncel taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri
- Yenileme opsiyonları
- Mevcut beklenen gider iadesi şartları
- Kiracı değişiklikleri
- Boşluk oranları
- Güncel kira sözleşmesi koşulları
- Muhasebe amaçlı giderlerle değerleme amaçlı giderler ayrılmalıdır.

---

<sup>153</sup> Ebubekir Ayan, “Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)”, Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt.19, Sayı. 1 (2010), s.388.

<sup>154</sup> Adalet Hazar, **Gayrimenkul Değerleme**, 1.Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013, s.162.

**Tablo 7**  
**Gelir Yöntemine Göre Değer Tespiti**



**Kaynak:** Ahmet Açlar, Volkan Çağdaş, Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002, s.174.

### 2.1.3.1.Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi

Bir değer göstergesine erişmek için sadece bir yılın gelirinin bir gelir oranına bölüldüğü ya da bir gelir faktörüyle çarpıldığı yöntemdir<sup>155</sup>.

Gelir yönteminde, değerlendirme konusu gayrimenkulün bir yıllık gelirinin ya da yıllık ortalama net gelirinin doğrudan kapitalizasyon oranına bölünmesi gerekmektedir. Farklı bir ifade ile geliri değere dönüştüren bütün oranlar kapitalizasyon oranı olarak isimlendirilmektedir. Kavramsal olarak kapitalizasyon oranı, değerlendirme konusu gayrimenkulün yıllık net işletme gelirini sürüm değerine dönüştüren orandır. Yerel piyasada benzerliği birbirine çok yakın olan gayrimenkullerin net gelirlerinin satış fiyatlarına bölünmesiyle bulunur<sup>156</sup>.

Bu bağlamda Doğrudan kapitalizasyon yöntemini şu şekilde formüle edebiliriz:

Gayrimenkul Değeri= Net İşletme Geliri/Kapitalizasyon Oranı.

Bu yöntem uzun vadede gelirinin ciddi ölçüde değişmeyeceği veya kısa vadede iş ilgili işletmenin gelir ve giderlerinin önemli derecede değişim geçirmeyeceği öngörülen gayrimenkullerin değerlemesi için uygun bir yöntemdir<sup>157</sup>. Formül, tek bir gelir tutarını referans olarak bunun değişmeyeceği aksiyomuna dayanmaktadır<sup>158</sup>.

Kapitalizasyon oranını kullanarak bir gayrimenkulün değerinin bulunabilmesi için dört ayrı veri kategorisine ihtiyaç vardır<sup>159</sup>:

- 1) Bütün getirileri kapsayan gayrimenkulün potansiyel brüt getirisi
- 2) Gayrimenkulün potansiyel brüt getirisinden muhtemel boş kalacak kısımlar ve tahsil edilemeyen gelir toplamı indirerek bulunacak senelik efektif gelir
- 3) Senelik efektif brüt gelirden normal senelik işletme giderleri ve diğer masraflar suretiyle bulunacak senelik net faaliyet geliri
- 4) Kapitalizasyon oranı

<sup>155</sup> Mehmet Orbay, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık Kitabı, Balıkesir: Ayta Turz. Teks. Elekt. Baskı Hiz. San. Ve Tic. Limt. Şti., 2008, s.114.

<sup>156</sup> Harun Tanrıvermiş, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu A.Ş., 2017, s.204.

<sup>157</sup> Ahmet Açlar ve Volkan Çağdaş, Taşınmaz Değerlemesi, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2002, s.177.

<sup>158</sup> Ebubekir Ayan, "Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)", Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt.19, Sayı. 1 (2010), s.385.

<sup>159</sup> Ersan Yıldırım, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlık Sınavına Yönelik Ders Notları, İstanbul, 2006, s.1.

### 2.1.3.2. Getiri (Gelir) Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelecekteki yararların uygun bir getiri oranıyla iskonto edilerek veya (gelir modeli) değer değişimi ve getiri oranını yansıtan bir toplam oran uygulayarak bir değer göstergesine dönüştürüldüğü yöntemdir<sup>160</sup>.

Uzun bir dönemi kapsayan net işletme geliri üzerinde uygulanan bu yöntem, paranın zaman değerini de odaklanmaktadır. Gelir kapitalizasyonun diğer bir odak noktası ise yatırım süresidir. Yatırım süresi gelir kapitalizasyonu doğrudan etkilediğin dolayı gelecekte oluşabilecek risklerin tespit edilip ölçülmesinde büyük önem arz eder. Geleceğe ait nakit akışlarının tespit edilmesi güç durumlarda geçmişteki gelir analizlerinden destek alınabilir<sup>161</sup>.

Gelir kapitalizasyonunda aşağıdaki formüller uygulanır<sup>162</sup>:

$$\frac{\text{Satış Fiyatı}}{\text{Brüt Gelir}} = \text{Brüt Gelir Çarpanı (GIM)}$$

$$\frac{\text{Satış Fiyatı}}{\text{Kira Geliri}} = \text{Brüt Kira Çarpanı (GRM)}$$

<sup>160</sup> Mehmet Orbay, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık Kitabı, Balıkesir: Ayta Turz. Tekst. Elekt. Baskı Hiz. San. Ve Tic. Limt. Şti., 2008, s.114.

<sup>161</sup> Halil İbrahim Alpaslan, "TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama", Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt.4, Sayı.2 (Ocak-Haziran 2015), s.24.

<sup>162</sup> Ercan Alptürk, Gayrimenkul Değerleme Rehberi, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, 2007, s.48.

**Tablo 8**  
**Klasik Değerleme Yöntemlerinin Karşılaştırılması**

| <b>Yöntemin Adı</b>   | <b>Maliyet Yöntemi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emsal Yöntemi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Gelir Yöntemi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avantajları</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diğer yöntemlere kıyasla fazla yorum gerektirmediği için anlaşılması daha kolaydır.</li> <li>• Spesifik ve özel amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde en etkili yöntemdir.</li> <li>• Maliyet analizlerinin yapılması matematiksel olarak kolaydır.</li> <li>• Emsal nitelikteki diğer binalar ile mukayese imkânı olduğundan dolayı yıpranma paylarını tespit edebilme açısından kolaylık sağlar.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hukuki ve kıymet-takdir komisyonlarına genellikle tercih edilen bir yöntemdir.</li> <li>• Anlaşılması kolay bir yöntemdir ve daha sonraki değerlendirme ve alım-satım işlemlerinde veri olarak kullanılabilir.</li> <li>• Referans alınan gayrimenkulü emsal olarak göstermek kolay olduğu için değeri kontrol imkânı vardır.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geçmiş verilerin kullanılması değerlendirme işlemine yardımcı olur.</li> <li>• Veri olarak kabul edilen kira geliri çoğunlukla değerlendirme konusu gayrimenkulün olumlu yapısını yansıtır.</li> <li>• Yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme işlemidir.</li> </ul> |
| <b>Dezavantajları</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerinin seçiminde zorluklar çıkabilmektedir.</li> <li>• Değerlendirme için esas olacak birim değerler piyasa koşullarında değişime uğrayabilir.</li> <li>• Yıpranma oranının tespitinde yeterli ve güvenilir verinin bulunmaması durumunda hata payı yüksek olabilir.</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alım-satımı yapılmış güncel emsaller bulunmada sorun çıkabilir.</li> <li>• Mukayese edilebilecek nitelikte emsal bulmak zor olabilir.</li> <li>• Alım-Satım işlemi yapmış kişilere ulaşmak ve gerekli verileri temin etmek de sıkıntı çıkabilir.</li> <li>• Manipülasyon söz konusu olabilir.</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faiz oranının seçilmesinde zorluklar çıkabilir.</li> <li>• Gelirlerin uygun bir şekilde tespiti her zaman mümkün olmayabilir.</li> <li>• Konut amaçlı kullanılan gayrimenkullerin değerlemesinde mülk sahibi kişilerden kaynaklanan sıkıntılar çıkabilir.</li> </ul>                                            |

Kaynak: Aşlı Tuba İlhan, *Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi*, Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş., 2017, s.27.

## 2.2.İstatiksel Değerleme Yöntemleri

### 2.2.1.Hedonik Yöntem

Hedonik fiyat yaklaşımının konut piyasasına yönelik olarak ilk çalışma 1967 yılında Ridker ve Henning'in aittir. Türkiye'de ise bu yönde çalışmalar 2000'li yıllarda başlarında görülmüştür<sup>163</sup>. Hedonik fiyat analizi kapsamında değerlendirilebilecek ilk çalışma ise 1922 senesinde, George Casper Haas'ın "A Statistical Analysis of Farm Sales in Blue Earth County, Minnesota, As a Basis for Farm Land Appraisal" adında tarım sektörüyle alakalı çalışmadır<sup>164</sup>.

Hedonik fiyat modeli, bir varlığın fiyatının o varlığın özelliklerinden nasıl etkilendiğini gösteren bir fonksiyondur. Bu sayede hedonik model ile farklı varlıkların karşılaştırılması yapılabilmektedir. Bu yöntemden, heterojen bir varlık olan gayrimenkul için konut fiyat endeksi yöntemi amacıyla faydalanabilmektedir. Hedonik fiyat modelinin temelinde ayrıtörden varlıkların sahip olduğu ayrıcı özelliklerin tüketici üzerinde sağladığı tatmin ve fayda düzeyi ve Lancaster'ın Tüketici Teorisi vardır<sup>165</sup>.

Hedonik yöntem, gayrimenkul piyasası bağlamında gayrimenkul özelliklerinin zımni fiyatlarının ölçülmesinde kullanılan bir yöntemdir. Tüketicilerin ve müşterilerin kabul ettiği marjinal değer ve varlığın fiyatını etkileyen her özelliğin tespit edilmesini sağlamaktadır. Hedonik yöntem, tercih ve teknolojiyi referans alan bilgileri üretmektedir. Emlak değerlendirme ve gayrimenkul piyasalarının araştırmalarında gayrimenkulün piyasa ve kira değeri çoğunlukla mikroiktisadi teoriye dayanan ve kapsamlı veri havuzlarına uygulanan hedonik yöntem aracılığıyla analiz edilmektedir. Hedonik yöntem ile bir varlık ve onun fiyatı arasında ilişki kurular ve ekstra bir özelliğin ilgili varlığın fiyatı üzerinde ne derecede etki edeceği araştırılır. Başka bir ifade ile ekstra özellik ile varlığın farklılaştırılması sağlanmaktadır.

Farklılaştırılmış varlıkların özellikleri referans alınarak ticarete konu olan piyasalara hedonik piyasa ve farklı özelliklerin bir işlevi olarak varlığın piyasada ortaya çıkan fiyatına ise hedonik fiyat ismi verilmektedir<sup>166</sup>.

Hedonik Fiyat Modeli açısından varlıklar insanların atfettiği değerlerin toplamı olarak ortaya çıkmaktadırlar. Bu açıdan Hedonik Fiyat Yöntemi'ne göre varlıklar homojen değildir. Bu yöntemde göre varlıklar kendileri ve kendilerine has özelliklerinin toplamıdır. Varlığın sahip olduğu her özellik spesifiktir ve bu sebepten dolayı her bir özelliğin kendisine has bir fiyatı vardır<sup>167</sup>.

<sup>163</sup> Aslı Afşar, Özgür Yılmazel ve Sibel Yılmazel, "Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model ile Belirlenmesi: Eskişehir Örneği", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Sayı. 37. (2017), s. 196.

<sup>164</sup> Mehmet Yiğit ve Bekir Gövdere, "İsparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi", **"Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi"**, Cilt.7., Sayı.1., (2017), s. 154.

<sup>165</sup> A.C. Goodman, "Andrew Court and the invention of hedonic price analysis", **Journal of urban economics**, Cilt.2., Sayı.44., (1998), s.292.

<sup>166</sup> Sibel Selim ve Ayça Demirebilek, Türkiye'deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı, **"Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi"** Cilt. 1., Sayı.1., (Ocak 2009), s. 75.

<sup>167</sup> Rüştü Yayar, "Dizüstü Bilgisayar Piyasasında Hedonic Talep Parametrelerinin Tahminlenmesi", **Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**, Cilt. 2011, Sayı.2 (Ocak 2011), s.22.

Hedonik Fiyat Modeli, fiyatları piyasada doğrudan oluşmadığı için doğrudan gözlemlenemeyen özelliklerin tespit edilmesi amacıyla uzun yıllardır kullanılmaktadır. Hedonik Fiyat Modeli, özellikleri örtük fiyata sahip olan ürünlerle sıklıkla tercih edilen bir yöntemdir<sup>168</sup>.

$$P_i = f(z_i)$$

Yukardaki denklemde belirtilen fonksiyon hedonik fiyat modelidir. Bu fonksiyon varlığın özelliklerinin fiyattaki etkinliğini ifade etmektedir. Farklılaştırılan varlıkların farklı kaliteleri *hedonik* kavramıyla ifade edilmektedir. Yukardaki formülde  $P_i$  ifadesi, hedonik ürünün fiyatı ve  $z_i$  ifadesiyse mevzubahis varlığın üzerinde etkisi olan faktörleri belirtir. Varlığın fiyatı ve özelliklerinin miktarı izlenebilse bile, bu karakteristiklerin marjinal değeri doğrudan gözlenemez. Fakat, bu marjinal fiyatlar regresyon analizi ile tahmin edilebilmektedir<sup>169</sup>.

### 2.2.2. Nominal Değerleme Yöntemi

Uygulamadaki değerleme işlemlerinin çoğunda rayiç değerler esas alınmaktadır. Ancak tercih edilen değerleme yöntemine göre esas alınan birimler ilgili ülkenin ekonomik sistemi, durumu açısından değişiklik gösterebilmesine rağmen gayrimenkullerin özellikleri çoğunlukla değişmemektedir. Piyasa koşullarındaki bu değişimler fiyat spekülasyonlarını da beraberinde getirdiği için günümüzde gayrimenkuller üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak gün geçtikçe güçleşmektedir. Bunun yanında değerleme konusu varlıkların bulunduğu bölgelerin geniş olması ve varlık sayısının fazlalığı da değerleme faaliyetini daha güçleştirmektedir. Mevzubahis sorunlar emlak vergisi belirleme maksadı ile yürütülen değerleme faaliyetlerinde ekseriyetle ortaya çıkmaktadır. Çoğunlukla bulundukları bölge açısından referans alınarak bu aksiyom ve sınırlar çerçevesinde olan gayrimenkullerin değerleri aynı kabul edilir. Fakat her bir gayrimenkul, emsallerine göre ekonomik açıdan çeşitli pozitif ya da negatif özelliklere sahip olabilmektedir. Bu durum, her parselin diğerlerinden değişik bir değere sahip olduğunu ispatlamaktadır. Bu sebepten dolayı bu şekilde bir yaklaşımla doğru bir değerleme faaliyeti yürütüldüğünü söylemek doğru olmaz. Bu sebepten dolayı, gayrimenkul sayısı çok olan bir alan veya bölgede yapılacak bir değerleme işlemi ile değerleme konusu gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gereklidir. Bu değer dağılımında esas kabul edilecek birim rayiç bedel ya da puanlama ile elde edilebilecek parametrik değerler de olabilir<sup>170</sup>.

<sup>168</sup> Mehmet Yiğit ve Bekir Gövdere, "İsparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi", "Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi", Cilt.7., Sayı.1., (2017), s. 154.

<sup>169</sup> Sibel Selim ve Ayça Demirbilek, Türkiye'deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı, "Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi" Cilt. 1., Sayı.1., (Ocak 2009), s. 75.

<sup>170</sup> Tahsin Yomralıoğlu, "Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı", JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, 1997, s. 159.

Nominal değerleme yöntemi uygulamasında her bir gayrimenkulün değeri üzerinde etkisi olan özelliklerin, her birinin etki derecesine göre, nominal anlamda sayısal bir değişken ile gösterilmelidir. Nominal değerleme yönteminde göz önüne alınacak değer kriterleri formülüze edilerek, tavan ve taban puanlar tespit edilir ve her bir gayrimenkulü temsil eden bir değer katsayısı belirlenir. Bu yöntemde, her gayrimenkulün parametrik değeri tespit edilir. Nominal değerleme yönteminde kullanılan eşitlik şu şekildedir<sup>171</sup>:

$$D_i = S_i * (F_{ji} * W_j)$$

D: Gayrimenkulün toplam nominal değeri,

S: Parsel ya da piksel alanı

F: Faktör değeri (ya da puanı)

W: Faktör ağırlığı

Yukardakş “F” değişkeni, gayrimenkulün değeri üzerinde etkisi olan faktörleri ifade etmektedir. Başka bir şekilde ifade edecek olursak “F” değeri belirlenen faktörün gayrimenkul üzerindeki etkisinin lsdr. “F” puan değeri 1-10 veya 1-100 arasında bir değer olabilir. Pratikte bu yöntem coğrafı bilgi sisteminden faydalanılarak kullanılmaktadır<sup>172</sup>.

### 2.2.3.Çoklu Regresyon Yöntemi

Regresyon zmlemesi istatistiksel bir yöntemdir. Birbirleri arasında neden-sonuç ilişkisi olan iki veya daha fazla sayıdaki değişkenlerin birbirleri arasındaki ilişkiyi tespit ederek çıkarımlarda bulunmayı hedefleri. Bu zmlleme yönteminde değişkenler arasındaki ilişkiyi izah etmek için matematiksel bir model oluşturulur ve oluşturan bu modele regresyon modeli ismi verilir.<sup>173</sup>

Çoklu regresyon analizini genel olarak tanımlayacak olursak birden fazla bağımsız değişkenin bir bağımlı değişken üzerindeki etkisini inceleyen, izah etmeyen çalışan bir analiz türüdür. Bu analiz için aralık ya da oran ölçeğiyle ölçeklendirilmiş değişkenler gerekir. Çoklu regresyon analizinin temelinde bağımsız değişkenlerle bağımlı değişkenler arasında doğrusal bir ilişkinin olduğu varsayımı yatar. Bu ilişki, daha önceden yapılan korelasyon analizi ile sağlanmalıdır. Başka bir ifade ile her bir bağımsız değişken korelasyon analizinin sonucunda bağımlı değişken ile anlamlı bir ilişkiye sahip olmalıdır. Ayrıca değişkenlerin birbiriyle korelasyonu da 0,7’den büyük olmalı. Varyans Enflasyon Faktörü sınır değer olan 10’un altında, tölerans istatistikleri de sınır değer olan 0,2’nin üstünde çıkmalıdır. Yani bağımsız değişkenler arasında mkemmek doğrusal ilişki olmamalı, her değişken varyansın farklı

<sup>171</sup> Aslı Tuba İlhan, **Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi**, Ankara Doğal Elektrik retim ve Ticaret A.ř., 2017, s.27.

<sup>172</sup> Aslı Tuba İlhan, **Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi**, Ankara Doğal Elektrik retim ve Ticaret A.ř., 2017, s.27.

<sup>173</sup> zlem Gürünlü Alma ve zgl Vupa, “Regresyon Analizinde Kullanılan En Küçük Kareler ve En Küçük Medyan Kareler Yöntemlerinin Karşılaştırılması”, **SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Fen Dergisi**, Cilt.3, Sayı.2, (2008), s. 220.

boyutlarını açıklamalıdır. Bu analizler regresyon testi sırasında ‘‘collinearity diagnostics’’ kutucuğunun işaretlenmesiyle yapılır<sup>174</sup>.

Gayrimenkul değerlemede, gayrimenkulün değerini etkileyen kriter sayısı birden fazla olduğundan dolayı bu yöntem gayrimenkul değerlemede kullanıma son derece uygundur. Bu yöntemin değerlemede uygulanmasında, gayrimenkul piyasasından ticareti yapılan değerler ve değeri etkileyen kriterler tespit edilerek toplanır. Bu yöntemde bağımlı değişken üzerinde etkisi olan çok sayıda bağımsız değişken vardır ve bu tür çalışmaların genel olarak iki amacı vardır. Bunlar ise: bağımlı değişken üzerinde etkisi olduğu düşünülen bağımsız değişkenlerden hangilerinin bağımlı değişkeni üzerinde daha çok etkisi olduğunu tespit etmek ve bağımlı değişken üzerinde etkisi tespit edilen değişkenler aracılığıyla bağımlı değişken değerini tespit etmektir<sup>175</sup>.

Aralarında doğrusal bir bağlantı olan iki değer düşünelim ve bu değerlere X ve Y ismini verelim:

$$Y = aX + b$$

En doğru a ve b değerleri bu yöntemde bulmaya çalışılan şeydir. Dolayısıyla bu yöntemde a ve b sayıları X ve Y noktaları ile verilen serpmeye  $X_i$  ve  $Y_i$  noktaları arasındaki uzaklıkların kareleri toplamı minimum yapacak şekilde seçilir. Söz konusu uzaklıkların kareleri toplamı ise şu şekilde ifade edilir<sup>176</sup>:

$$= \sum_{i=1}^n (ax_i - y_i + b)^2$$

### 2.3.Modern Değerleme Yöntemleri

Klasik değerlendirme yöntemlerinin her zaman her gayrimenkul için kullanıma uygun olmayabilir. Buradaki kriter değerlendirme konusu gayrimenkulün özelliklerine ve verilere bağlıdır. Örneğin, maliyet yöntemi yapılar için kullanılabilirken boş arsa veya araziler için kullanıma uygun değildir. Emsal karşılaştırma yöntemi için ise yeterli ve güvenilir emsal satış verileri olmalıdır.

Buradan her bir gayrimenkulün ve gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasanın özelliğine göre uygulanabilecek bir yöntem olduğu sonucuna varılabilirken her bir gayrimenkul için sadece bir

<sup>174</sup> Şadi Can Saruhan ve Ata Özdemirci, **Bilim, Felsefe ve Metodoloji**, 5. Basım, İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., 2018, s.256.

<sup>175</sup> Zeynel Ergün Türeoğlu, ‘‘Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi’’, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, 2008), s.134.

<sup>176</sup> Aydın Karapınar ve Diğerleri, **Gayrimenkul Değerleme Esasları SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, Ankara, 2010, s. 181.

yöntem olduğu sonucuna varılamaz. Eldeki veriler ışığında gayrimenkul değerlemesinde şartlara göre farklı yöntemler de kullanılabilir<sup>177</sup>.

### 2.3.1.Yapay Sinir Ağları Modeli

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde kullanılan bir başka yöntem ise yapay sinir ağları modelidir. Yapay sinir ağları modeli esnek bir regresyon yaklaşımıdır ve klasik yöntemlerden farklıdır. Bu modelde girdi ve çıktı değerleri arasında doğru fonksiyonel bir ilişki yoktur<sup>178</sup>.

Yapay sinir ağları, bir bilgisayar sistemidir. İnsan beyninin özelliklerinden birisi olan öğrenerek yeni bilgiler üretebilme ve keşfedebilme gibi yetenekleri yardıma ihtiyaç duymaksızın otomatik olarak gerçekleştirme için geliştirilmiştir. Bu özellikleri geleneksel programlama yöntemleri ile uygulamak imkansızdır. Bu sebepten dolayı yapay sinir ağları modelinin programlama imkanı bulunmayan olaylar için geliştirilmiş adaptif bilgi işleme ile ilgilenen bir bilgisayar bilim dalı olarak görebiliriz. Bu model beyindeki sinirlerin çalışmasını taklit eder. Anımsama, öğrenme, çıkarımlarda bulunma gibi yetenekleri kazandırmayı hedefleyen bir bilgi işleme yöntemidir<sup>179</sup>.

Yapay Sinir Ağları yöntemi, karışık ve zor problemleri çözmede kolaylık sağladığı için gayrimenkul değerlemede oldukça kullanışlıdır. Ancak dezavantajları da mevcuttur. Bu yöntemde dezavantajlarından birisi doğru sonuçların elde edilmesi için eğitim ve deney veri setlerinin geniş ölçekli seçilmesi ve parametrelerin güvenilir ve doğru bir şekilde analiz edilmesine bağlıdır. Veri setinin güvenilir ve doğru bir şekilde seçilmesi ve rakamlaştırılırken parametrelerin doğru bir şekilde belirlenmesi çok önemlidir<sup>180</sup>.

---

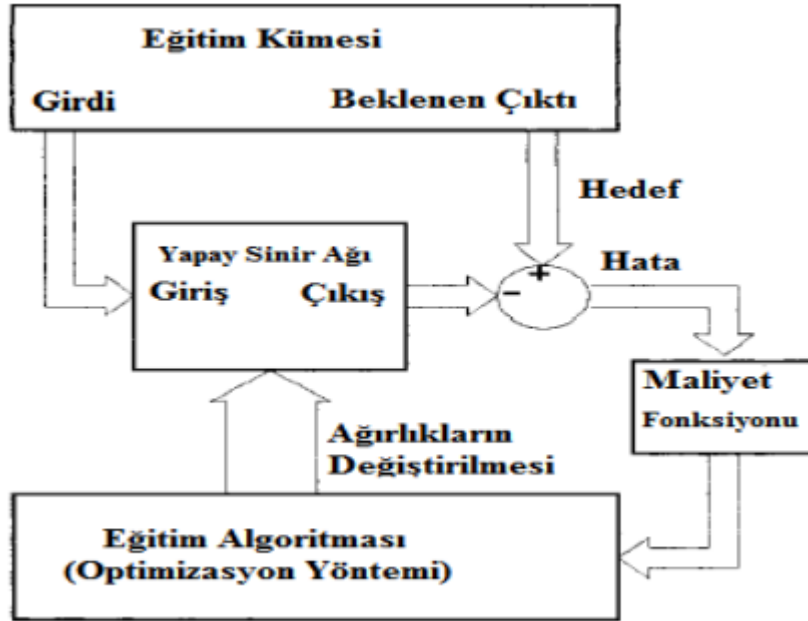
<sup>177</sup> Bülent Üngüt, “Gayrimenkul Değerleme İklimi”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, SBE, 2017), s.31.

<sup>178</sup> Sibel Selim ve Ayça Demirbilek, Türkiye’deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı, “Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi” Cilt. 1., Sayı.1., (Ocak 2009), s. 77.

<sup>179</sup> Elif Erdoğan ve Hamide Özyürek, “Yapay Sinir Ağları ile Fiyat Tahminlemesi”, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt. 4, Sayı. 1., (2012), s.87.

<sup>180</sup> Erhan Saraç, “Yapay Sinir Ağları Metodu ile Gayrimenkul Değerleme”, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi FBE, 2012), s.25.

Şekil 1: Yapar Sinir Ağları Genel Şeması



Kaynak: Reed, Russell D. ve Marks, Robert J. Yapay Sinir Ağlarında Denetimli Öğrenme, (1999)

Bu yöntemin uygulamasında, sinir ağlarında öğrenme, ağın belirtilen bir girdiye karşılık olarak beklenen çıktığı oluşturabilmesi için, ağırlıkların oluşturulması sürecidir. Girdiler ve çıktılar arasındaki fonksiyonel ilişki tam olarak bilinmediği için, öncelikle fonksiyonu uygulayabilecek esnek bir ağ ile başlanır ve bu ağ üzerinde mevcut veriye uyacak şekilde işlemler yapılır.

Şekildeki süreç, çoğunlukla bir optimizasyon işlemi ile birlikte devam eden tekrarlamalı bir süreçtir. Ağ, düzgün bir şekilde eğitilmez ise, gerçekleşen ve düşünülen sonuçlar farklı olacaktır. Tekrarlama işleminin asıl amacı, verilen bir veri kümesi üzerindeki toplam hatayı minimum düzeye indirebilecek ağı oluşturabilmektir<sup>181</sup>.

Yapar sinir ağları modeli oluşturmak için izlenmesi gereken temel aşamalar şu şekilde özetlenebilir.<sup>182</sup>

- İlk olarak sistemin çıktığı belirlenmeli.
- Çıktı üzerinde etkisi olduğu sanılan ve sisteme girdi olarak tanımlanacak değerler tespit edilmeli.
- Girdiler ile ilgili olarak veri seti oluşturulmalı, eğitim ve test seti olarak bölünmeli ve ağa uygun bir şekilde dönüştürülmeli,

<sup>181</sup> Mustafa Fatih Arsoy, "İşletmelerde Dağıtılan Temettülerin Yapay Sinir Ağları ile Tahmini: Borsa İstanbul Sanayi Sektörü Üzerine Bir Uygulama", (Yayımlanmamış Doktora Tezi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi SBE, 2015) s. 72.

<sup>182</sup> Delvin Hawley, J.D. Johnson ve D. Raina, "Artificial Neural Systems: A New Tool for Financial Decision Making", *Financial Analyst Journal*, Cilt. 46,Sayı. 6 (1990). s.65.

- Ağ topolojisi belirlenmeli,
- Öğrenme algoritması belirlenmeli,
- Ağ eğitilir ve test edilir.
- İstenen düzeye gelinceye kadar adımlar tekrarlanır.

### 2.3.2. Bulanık Mantık Yöntemi

Bulanık mantık yapısı, Azerbaycan kökenli bir bilim insanı olan Lütüf Askerzade tarafından 1961 yılında yayınlanan bir makale ile oluşmuştur<sup>183</sup>. L. Zadeh açısından teorideki bulanık kelimesi matematiksel bir niceliği belirtir. Reel dünyanın genel görünümü, 0 ile 1 arasındaki sonsuz aralıktan, benzerlikten ve zıtlıklardan oluşur. Başka bir ifade ile reel dünya, kesikli-kesintili değil aksine sürekli-kesintisizdir. Yani mavi ve mavimsi arasındaki çizgi belli ve net değildir. Aralarında sürekli bir geçiş söz konusudur<sup>184</sup>.

Bulanık mantık esasında, insan tecrübelerinden faydalanarak elde edilen veri ve değeri belir bir algoritma sistemi ile işleyip, oluşturulan kuruları referans olarak bir matematiksel fonksiyonların desteği ile sonuç değerinin tespit edilmesini ifade eder. Batı kültüründe (Aristo'nun ikili değer mantık sistemi) vardır. Bulanık mantık sistemi ise bu iki değer sistemi arasındaki değerlere odaklanarak yeni değerler üretir ve ürettiği değerler ise az, çok, biraz, orta, uzun, normal gibi kavramlarla ifade eder. Aristonun mantığındaki 0-1 değerleri aksine, 0 ve 1 arasındaki, 0.5 gibi değerlendirme işlemi yapar. Bu iki değerliliği çok değerliliğe taşıyarak tümevarım yapar<sup>185</sup>.

Bulanık mantığın genel özellikleri Zadeh açısından şu şekildedir.<sup>186</sup>,

- 1) Bu yöntemde kesin nedenlere değil, yaklaşık nedenlere dayalı bir düşünme yapısı vardır.
- 2) Bu yöntemde her şey 0 ve 1 arasındaki bir değer ile ifade edilir.
- 3) Bu yöntemde bilgi sözel ifadeler ile ifade edilir. Örneğin: az, çok gibi.
- 4) Bulanık çıkarım işlemi sözel ifadeler arasında tanımlanan kurallar ile yapılır.
- 5) Bütün mantıksal sistemler bulanık yöntem ile ifade edilebilir.
- 6) Bu yöntem matematiksel modeli zor elde edilen sistemler için kullanışlıdır.

Bu mantık yapısının çalışma aracı kümelerdir. Bu yöntem klasik yöntemlerin çözmede yetersiz kaldığı sorunlar için etkin bir yöntemdir ve klasik yöntemlerin aksine belirsizliğin de dikkate alır<sup>187</sup>.

<sup>183</sup> İbrahim Emiroğlu, **Mantık Yanlışları**, Elis Yayınları, 2004, s.238.

<sup>184</sup> Şevki Işıklı, "Bulanık Mantık ve Bulanık Teknolojileri" **Araştırma Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Felsefe Bölümü Dergisi**, Cilt. 19, Sayı. 0, 2008, s. 109.

<sup>185</sup> Mustafa Furkan Keskenler ve Eyüp Fahri Keskenler, "Bulanık Mantığın Tarihi Gelişimi", **Takvim-i Vekayi**, Cilt. 5., Sayı. 1., (2017), s. 3.

<sup>186</sup> İbrahim Karataş, "Bulanık Mantık ile Klasik ve Sembolik Mantık İlişkisi", **European Journal of Educational & Social Sciences**, Cilt.3., Sayı.2, s. 158.

<sup>187</sup> Mehmet Nuri İnel ve İsmail Hakkı Armutlu, "Belirsizlik Ortamında Fuzzy Finansal Oranlarla Karar Verme", **Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, Cilt. 38, Sayı. 2 (Aralık 2016), s.131.

### 3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMeye İLİŞKİN ULUSLARARASI KURULUŞLAR

Gayrimenkul, toplumun temelindeki en büyük bileşendir. Büyüklüğü nedeniyle bireylerin ve toplumun ekonomik durumunu şekillendirmede anahtar rol oynar<sup>188</sup>. İnsanlık tarihinde gayrimenkuller ilk olarak Sümerler döneminde kadastro yoluyla güvence altına alınmıştır<sup>189</sup>. Daha sonra gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi ihtiyacına tarım alanlarının vergilendirilmesi için gerek duyulmuş ardından bu ihtiyaç zaman içerisinde alım-satım, özelleştirme-kamulaştırma, gibi çeşitli nedenlerle çeşitlenmiştir. Zamanla birlikte çeşitlenen ve artan değerlendirme talep ve ihtiyacına yanıt verebilmek için de ülkeler kendi mevzuat ve ihtiyaçları çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme sistemleri oluşturmuş globalleşme ve serbest piyasa teorisinin uluslararası çapta kabulü ile birlikte uluslararası kurum, kuruluş ve standartlar da dahil olmuştur. Bu açıdan incelediğimiz zaman, dünyanın ve Avrupa Birliği'nin gayrimenkul değerlendirme yaklaşımı, uluslararası bakış açısından ve ulusal sistemler bağlamında incelenebilir<sup>190</sup>.

Birçok ülkede gayrimenkul değerlemesi alanında çeşitli model veya yapılanmaların olduğu görülmektedir. Ülkeler arasındaki gayrimenkul değerlendirme modellerinin ülkelere göre değişen çeşitli ihtiyaçlara bağlı olarak oluşması ülkeler arası ortak bir paradigma oluşması önünde engel teşkil etmiş ve diğer açısından iyi bir sistem olarak kabul edilmesine imkan vermemiştir.

Değerleme uzmanı mesleğini bir standart ve yasal zemin ile destekleyip bir sisteme oturtan ülkelerde değerlendirme kurumları, değerlendirme uzmanları birlikleri gibi kurum ve kuruluşların geliştirildiği gözlemlenmektedir. 2008 yılında global çapta etki gösteren kriz sonrasında birçok ülkede değerlendirme faaliyetleri ve değerlendirme uzmanlığı yasal bir boyut kazanmış lisanslama, hizmet kapsamı, uygulama çerçevesi, standartlar ve mesleki yükümlülükler kapsamında gelişme sağlanmıştır<sup>191</sup>.

Uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve uluslararası çapta kabulünü sağlamak, değerlendirme faaliyetinde güvenilirlik ve şeffaflığı temin etmek, uluslararası çapta gayrimenkul yatırımları için uluslararası değerlendirme standartları oluşturmak, meslek alanındaki kurum ve kuruluşları bir arada toplayarak iletişimi etkinleştirmek gibi çeşitli amaçlarla uluslararası çapta

<sup>188</sup> David C. Ling ve Wayne R. Archer, **Real Estate Principles; A Value Approach**, 2. Basım, New York: McGraw-Hill Irwin Education, 2008, s.1.

<sup>189</sup> Muazzez İlmiye Çığ, **'Kur'an, İncil ve Tevrat'ın Sümer'deki Kökeni'**, 47. Baskı, İstanbul: Kaynak Yayınları, 2018, s.16.

<sup>190</sup> Tahsin Yomralıoğlu ve Diğerleri, **'Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi'**, **Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı**, İstanbul: İTÜ, 21-22 Mayıs 2012. S.1.

<sup>191</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.451.

birçok değerleme örgütü kurulmuştur. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin kurum ve kuruluşların öncelikli misyonları şöyledir <sup>192</sup>:

- Mesleki etik ve değerlere paralel faaliyet gösterecek gayrimenkul değerleme uzmanları belirlemek ve onları yetiştirerek standartlar oluşturmak.
- Yeni stajyerler yetiştirmek ve yetişmiş olanlarında mesleki bilgi, becerilerini arttırmak amacıyla eğitim sistemleri geliştirerek eğitim vermek
- Değerleme faaliyetlerinin icrası sürecinde uyulması gereken mesleki standartları ve etik düzenlemeleri hazırlayarak mevzuata katkı sağlamak.

### 3.1.Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)

20. yy. ikinci yarısında meydana gelen ekonomik değişimler, piyasa katılımcılarının gayrimenkul değerlemesinin profesyonelleşmesi üzerine düşüncelerini ön plana çıkarmıştır. Yatırım piyasalarının küreselleştirilmesindeki hızlandıran adımlar, zamanla gayrimenkullerin değerinin doğru, güvenilir ve karşılaştırılabilir bir şekilde tespit edilmesi için standartlaşmanın önemini gündeme getirmiştir. Global çapta bir standardın olmaması durumunda, ulusal çaptaki değerleme örgütlerinin istemeden de olsa görüş farklılıklarından dolayı bir karışıklığa neden olacağı öngörülmüştür. Böyle bir ihtimale karşılık, Kraliyet Lisanslı Ekspertiz Kurumu (RICS) teknik komite üyeleri ve ABD’deki değerleme kuruluşları 1970’li yılların sonunda görüşmelere başlamış ve bu görüşmeler ışığında 1981 yılında Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi (TIAVSC) kurulmuştur. 1994 yılına gelindiğinde ise komitenin adı, bugünde güncelliğini koruyan, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (IVSC) olarak değişmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, çeşitli ülkelerdeki profesyonel değerleme kuruluşlarını kapsayarak bunları tek bir yönetmelik etrafında birbirine bağlayan bir kuruluştur

Konseye değerleme alanındaki uzman kurumlar, değerleme uzmanları meslek örgütleri ve akademik kurumlar üye olabilmektedirler<sup>193</sup>. Konseyin toplamda 46 farklı ülkeden, 100’ü aşkın üyesi bulunmaktadır<sup>194</sup>. Türkiye’den Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi bölümü kuruma üyedir<sup>195</sup>.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, değerleme mesleğinin küresel standart belirleyicisi olarak hareket eden ve kamu yararına hizmet eden kar amacı gütmeyen bir organizasyondur. Bu kuruluş, bir değerleme ticareti kuruluşu değildir. IVSC, uluslararası değerleme standartlarını yükseltme amacındadır ve bağımsız bir küresel liderler kurulu(The IVSC Board of Trustees) tarafından denetlenmektedir. Dünyadaki değerlemede tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan, yüksek kalitede Uluslararası Değerleme Standartları geliştirmek kuruluşun temel hedeflerindendir.<sup>196</sup>

<sup>192</sup> Eser Güngör, “Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler”, Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999. S.29.

<sup>193</sup> <https://www.ivsc.org/about/members> (Erişim Tarihi: 03.03.2019)

<sup>194</sup> <https://www.ivsc.org/about/members/our-members> (Erişim Tarihi: 10.03.2019)

<sup>195</sup> <https://www.ivsc.org/about/members/our-members> (Erişim Tarihi: 03.04.2019)

<sup>196</sup> <https://www.ivsc.org/about> (Erişim Tarihi: 27.02.2019)

Konsey'in öncelikli olarak amaçları şu şekildedir<sup>197</sup>:

- Pratik, kolay anlaşılır, kamu faydası sağlayan, yüksek standartlarda, etkin ve kapsamlı uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak,
- Ulusal ve bölgesel standartları tespit ederek bu standartlara Uluslararası Değerleme Standartlarının uyumunu sağlamak
- Değerleme uzmanlığı mesleğinin global çapta gelişimine katkı sağlamak
- Değerleme mesleğinin uluslararası sesi olmaktır.

The IVSC Board of Trustees (IVSC Mütevelli Heyeti), değerlendirme, muhasebe, düzenleme, standart belirleme, hükümet, bankacılık ve yatırım konularında dünya liderlerinden oluşur. Mütevelli Heyetleri, uluslararası ticarete, IVSC'nin çalışmalarına rehberlik etmek ve ilerletmek için bu geniş kolektif deneyime dayanan geniş ve yüksek profilli geçmişlere sahiptir. Mütevelli Heyeti, IVSC'nin yönetiminden, stratejik yönünden ve finansmanından ve teknik kurulların atanmasından ve gözetiminden sorumludur. Mütevelli heyetleri, IVSC üyeleri tarafından seçilir ve ardışık iki dönem yerine getirme potansiyeli olan üç yıllık bir süre için atanır. Mütevelli heyeti, IVSC'nin en kıdemli elçileridir ve genellikle dünya genelindeki hükümet, iş dünyası ve düzenleyici liderlerle düzenli toplantılar da dahil olmak üzere üst düzey önlemler almaktadır<sup>198</sup>.

### 3.2.Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA)

TEGoVA, Belçika Yasası uyarınca Brüksel'de kurulmuş kar amacı gütmeyen bir organizasyondur<sup>199</sup>. TEGoVA, 1995 yılında TEGOVOFA ile EUROVAL derneklerinin birleşmesi ile ortaya çıkmıştır<sup>200</sup>. TEGoVA, ulusal değerli kuruluşlar birliğinin Avrupa şemsiye organizasyonudur. Temel amacı, değerlendirme uygulaması, eğitim ve nitelik için olduğu kadar kurumsal yönetim ve değerli değerler için etik için de uyumlaştırılmış standartların oluşturulması ve yayılmasıdır<sup>201</sup>.

TEGoVA, Avrupa ülkelerin içinde faaliyet gösteren değerlendirme örgütleri arasında koordinasyon ve işbirliği sağlamak ve değerlendirme alanında standartlar ve kurallar oluşturmak için kurulmuş bir örgüttür. TEGoVA'ya üye olabilmek için Avrupa Birliği üyesi bir ülkenin kuruluşlarından biri olma zorunluluğu bulunmaktadır. Avrupa Birliği üyesi ülkelerin kuruluşları örgüte tam üye olarak diğer ülke üyeleri ise assosiye veya gözlemci üye olarak kabul edilmektedir. Tam üyeler haricindeki üyelerin genel kurulda oy hakları bulunmamaktadır<sup>202</sup>. Kuruluşun 37 ülkeden, 71 kurum/kuruluş ile birlikte toplamda 70.000 üyesi bulunmaktadır<sup>203</sup>. TEGoVA'nın temel amacı,

<sup>197</sup> Tahsin Yomralıoğlu ve Diğerleri, "Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi", **Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı**, İstanbul: İTÜ, 21-22 Mayıs 2012. S.1.

<sup>198</sup> <https://www.ivsc.org/about/boards/board-of-trustees> (Erişim Tarihi: 01.03.2019)

<sup>199</sup> <https://www.tegova.org/en/p4911b9a86ccaf#p4911b9ba28fe3> (Erişim Tarihi: 18.03.2019)

<sup>200</sup> Erol Köktürk, "Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara: 11-15 Mayıs 2009, s. 3.

<sup>201</sup> <https://www.tegova.org/en/p4911b9a86ccaf#p4911b9ba28fe3> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

<sup>202</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.452.

<sup>203</sup> <https://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

değerleme mesleğinin bilimsel ve eğitimsel tanıtımı ve Avrupa değerleme standartlarının uyumlaştırılmasından ibarettir<sup>204</sup>.

TEGoVA, Uluslararası Değerleme Standartları konseyi ile yakın işbirliği yürütmektedir. Bu işbirliğinin esasında global çapta değerleme yöntemleri ve raporlamaya ilişkin ilke ve standartları oluşturarak değerleme üzerine şeffaflık ve güvenilirliği sağlamaktır. TEGoVA, bu amaç ile birlikte, uluslararası antlaşmalarla uyumlu olarak Uluslararası Değerleme Standartları ile yakın işbirliği içinde standartlar oluşturmuştur. Oluşturulan standartlar yeniliklere açık ve revize edilebilir olup bu sayede serbest rekabet ve dünya ticaretinin geliştirilmesi amacına katkı sağlamaya çalışmıştır<sup>205</sup>.

TEGoVA, yasal kurul olan Genel Kurul ve Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Genel Kurul tüm üyelere oluşur. Örgütün en yüksek yönetim organıdır. Her yıl ilkbahar ve sonbaharda iki genel kurul toplantısı yapılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Kurul Başkanıdır. Yönetim Kurulu en az beş en çok sekiz üye dernekten oluşur. Genel Kurul tarafından aynı zamanda üç yıllık bir süre için seçilirler, yenilenebilirler<sup>206</sup>.

Aşağıdaki sorunlar TEGoVA ve Avrupa Birliği'nin incelediği konuları kapsamaktadır<sup>207</sup>:

- Binaların Enerji Performansı Direktifi, Avrupa'daki tüm binalar için enerji performans sertifikaları (EPC) vermektedir, ancak değerleyiciler aslında EPC ve binaya verdikleri dereceye değer verene kadar tam potansiyelini gerçekleştirmemektedir. TEGoVA, EVS ve REV'i buna göre uyarlayarak bunun üzerinde çalışıyor.
- Alternatif Yatırım Fonu Yöneticileri Direktifi'nde, TEGoVA, emlak varlıklarının bağımsız olarak değerlemesini ve emlaklara uyarlanmış değerleme sıklıklarını sağlamak için Avrupa Komisyonu, Avrupa Parlamentosu ve Bakanlar Konseyi ile birlikte çalışmaktadır.
- Açık uçlu emlak fonları için bir AB pasaportu çalışmasında TEGoVA, Komisyon ile değerlendirme sıklığı, değerlendirme ve satış ve satın alma fiyatı, değerleyicinin düzenleyiciye bildirim ve asgari profesyonel tazminat sigortası teminatı konusunda uyumlaştırılmış kurallar üzerinde çalışmaktadır.
- Avrupa Komisyonu, konut kredisi piyasasını serbest bırakmak istiyor, böylece insanlar istedikleri yerde ikincil konut satın almak için kendi bankalarını kullanabilirler: Değerleme burada çok önemlidir. Komisyon'un taslak Tavsiye Kararı, üye devletlerin TEGoVA'nın Avrupa Değerleme Standartları'nın kullanımını teşvik etmelerini ve üye devletlerin "TEGoVA tarafından belirlenenler" gibi mülk değerleyicileri için asgari mesleki niteliklerin varlığını ve kendi bölgelerine uymalarını sağlamalarını önerir.

TEGoVA, bu bağlamda 1980 yılların başından beri Avrupa Değerleme Standartları yayımlamaktadır. 13 Mayıs 2016'da Brüksel'deki Avrupa Değerleme Konferansında, bu

<sup>204</sup> <https://www.tegova.org/en/p4911ba625b324> (Erişim Tarihi: 18.03.2019)

<sup>205</sup> Eser Güngör, "Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler", Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999. S.31.

<sup>206</sup> <https://www.tegova.org/en/p4911bb9a73017> (Erişim Tarihi: 21.03.2019)

<sup>207</sup> <https://www.tegova.org/en/p4912e33dc94ce> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

standartların 8. baskısı oluşturuldu<sup>208</sup>. Kurumun yayımladığı standartlar Blue Book isminde yayımlanmaktadır.

### 3.3. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)

1868 yılında kurulan kuruluşun geçmişi 1792'ye kadar uzanmaktadır<sup>209</sup>. Değerleme alanında uluslararası çapta etkili bir diğer kuruluş ise 1868 yılında İngiltere'de kurulmuş olan Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)'tir. Bu örgüt Red Book olarak da bilinen Değerleme El Kitabı (Appraisal and Valuation Manual)'ı yayınlamıştır. Bu kitabın yayınlanmasının amacı bir kurallar bütünü tanımlanması ve bunların uygulanmasının tutarlı olarak takip edilmesidir. Red Book'taki standartlar ulusal ve uluslararası olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Uluslararası bölüm önemli ölçüde Uluslararası Değerleme Standartlarına dayanmaktadır. Uzun vadede ise Uluslararası Değerleme Standartları ile örtüştürülerek bu sayede ise global bazda genellemeye katkı sağlamak hedeflenmektedir<sup>210</sup>.

RICS, arazi, emlak, inşaat ve altyapı değerlemesinde, yönetiminde ve geliştirilmesinde uluslararası standartları destekleyen ve uygulayan küresel bir kuruluştur<sup>211</sup>.

RICS, değerlendirme organizasyonu olmanın yanı sıra eğitim, seminer vermekte ve araştırmalar da yapmaktadır. RICS'in dünya genelinde ofisler ve çalışanları bulunmaktadır. Kurum, dünya çapında kilit pazarlarda, standartları belirleyen ve uygulayan ve arazi, mülk ve inşaatla en çok aranan mesleki duruma erişim sunan lider bir kurum olarak tanınmayı misyon olarak belirlemiştir<sup>212</sup>.

RICS, aynı zamanda İngiltere'deki gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul ile ilişkili tüm faaliyetlerden sorumludur. RICS İngiltere'de bulunmasına rağmen küresel bir organizasyondur<sup>213</sup>.

RICS'in uzmanlık alanları; değerlendirme, varlık ve tesis yönetimi, gayrimenkul incelemesi, ticari gayrimenkuller, inşaat ekonomisi ve inşaat, gayrimenkul yönetimi, arsa ve arazi etütleri, proje yönetimi, çevre, finans ve genel değerlendirme uygulamaları konularıdır<sup>214</sup>.

Uzun ve zorlu bir adaylık ve eğitim sürecinden sonra, üyeliğe kabul edilen adaylara RICS tarafından Lisanslı Eksper (Chartered Surveyor) ünvanı ve imza yetkisi verilmektedir

<sup>208</sup> <https://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

<sup>209</sup> <https://www.rics.org/uk/about-rics/> (Erişim Tarihi: 25.03.2019)

<sup>210</sup> Erol Köktürk, "Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara: 11-15 Mayıs 2009, s. 3.

<sup>211</sup> <https://www.rics.org/uk/about-rics/> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

<sup>212</sup> <https://www.rics.org/eu/about-rics/> (Erişim Tarihi: 25.03.2019)

<sup>213</sup> Tahsin Yomralıoğlu ve Diğerleri, "Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi", **Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı**, İstanbul: İTÜ, 21-22 Mayıs 2012. S.7.

<sup>214</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.456.

### 3.4.Appraisal Institute

Appraisal Institute, Ocak 1991’de, the American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) ve the Society of Real Estate Appraisers (Society) birleştğinde kurulmuştur. Sırasıyla, 1932 ve 1935'te kurulan bu iki kuruluş, mesleki eğitimi teşvik ederek ve yüksek etik standartları koruyarak değerlendirme sürecini standartlaştırmaya yardımcı olmak için oluşturulmuştur<sup>215</sup>. Appraisal Institute, dünya genelinde yaklaşık 50 ülkede 18.000'den fazla üyesi bulunan küresel bir profesyonel değerlendirme uzmanları derneğidir. Misyonu, değerlendirme alanındaki profesyonelliği ve ahlakı, küresel standartları, metodolojileri ve uygulamaları, dünyadaki emlak ekonomisinin gelişimi ile birlikte ilerletmektir<sup>216</sup>.

Appraisal Institute, değerlendirme mesleğinde eşit fırsat ve ayrımcılık yapılmamasını savunur ve faaliyetlerini yürürlükteki federal, eyalet ve yerel kanunlara uygun olarak yürütür. Appraisal Institute üyeleri, enstitünün sağladığı mesleki eğitim ve savunma programlarından yararlanırlar<sup>217</sup>.

Değerleme Enstitüsünün üyeleri bir dizi mesleki eğitim programından yararlanır. Bu enstitü tarafından MAI, SRPA, SRA, AI-GRS ve AI-RRS ünvanları verilmektedir<sup>218</sup>.

MAI ve SRPA lisansına sahip olan kişiler, genel anlamda her türlü gayrimenkul ve sanayi, perakende dahil olmak üzere ticari değerlendirme alanında yetkili kişilerdir. SRA lisansı ise konut değerlemesi alanında verilen bir ünvandır. MAI ve SRA lisansına sahip üyeler, gayrimenkul değerlendirme ile ilgili olarak mahkemeler, kamu kurumları, finans kuruluşları ve yatırımcılara hizmet verebilme yetkisine sahip olurlar. Tüm Değerlendirme Enstitüsü uzmanları, sıkı bir şekilde uygulanan Mesleki Etik Kuralları ve Mesleki Uygulama Standartları'na uymaktadır.<sup>219</sup>.

Enstitü, eğitim programları da vermektedir ve bu bağlamda eğitim departmanı da bulunmaktadır. Eğitim departmanının misyonu, emlakçıların eğitim ve mesleki gelişim ihtiyaçlarını karşılamak için programlar geliştirmektir<sup>220</sup>.

Appraisal Enstitute’nün kuruluş amaçları şöyledir:

- Mesleki etkilere uygun çalışacak gayrimenkul eksperlerini seçmek ve yetiştirmek amacıyla kural ve kriterleri koymak
- Yeni ekspertiz stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini arttırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek
- Gayrimenkul eksperlerinin görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etkileri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamak.

<sup>215</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/about/our-history/> (Erişim Tarihi: 22.03.2019)

<sup>216</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/about/> (Erişim Tarihi: 23.03.2019)

<sup>217</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/about/> (Erişim Tarihi: 25.03.2019)

<sup>218</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/about/> (Erişim Tarihi: 24.03.2019)

<sup>219</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/about/> (Erişim Tarihi: 24.03.2019)

<sup>220</sup> <https://www.appraisalinstitute.org/education/our-mission/> (Erişim Tarihi: 25.03.2019)

### 3.5.Appraisal Foundation

Appraisal Foundation, Amerika Birleşik Devletleri'nde değerleme mesleği alanında önde gelen bir otoritedir. Kuruluş, gayrimenkul değerleme uzmanları için Kongre tarafından onaylanmış standartları ve nitelikleri ve ayrıca kişisel mülk değerleme uzmanları için nitelikleri belirler ve tüm değerleme uzmanları için tanınmış değerleme yöntemleri ve teknikleri konusunda gönüllü rehberlik sağlar. Bu çalışma, değerlendirmelerin bağımsız, tutarlı ve objektif olmasını sağlayarak mesleği ilerletmektedir. Merkezi Washington DC'de bulunan Appraisal Foundation, Mütteveilli Heyeti tarafından yönetilmektedir. Appraisal Foundation ayrıca mesleğin değişen koşullara uyum sağlamasını ve iki bağımsız kurulun (The Appraiser Qualifications Board (AQB) and the Appraisal Standards Board (ASB)) çalışmalarında ilerlemeye devam etmesini sağlar<sup>221</sup>.

1986 yılında, Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada'da önde gelen dokuz profesyonel değerleme kuruluşu, tasarruf ve kredi sektöründeki krize yanıt olarak Tekdüzen Profesyonel Değerleme Uygulama Standartları (USPAP) üzerine bir Komite kurmuştur. 1987'de Komite, USPAP'ı ABD'de genel kabul gören değerlendirme standartları kümesi olarak uygulamak üzere Vakıf kurmuştur. Bu kuruluşlar, değerlendirmelerin belirlenmiş ve kabul edilmiş standartlara dayandırılmasının önemini kabul etmişlerdir. Vakıf bir üyelik kuruluşu değil, diğer kuruluşlardan oluşur. Bugün, Sponsor Organizasyonlar ve Danışma Kurulları ile, yüze yakın kuruluş, şirket ve devlet kurumu Vakfa bağlıdır<sup>222</sup>.

Mesleki Değerlendirme Uygulamasının Tekdüzen Standartları (USPAP), Amerika Birleşik Devletleri'nde değerleme mesleği için genel olarak kabul gören etik ve performans standartlarıdır. USPAP, 1989 yılında Kongre tarafından kabul edilmiştir ve gayrimenkul, kişisel mülk, iş ve toplu değerlendirme dahil olmak üzere her türlü değerlendirme hizmeti için standartlar içermektedir. Federal olarak ilgili gayrimenkul işlemlerinde yer alan devlet lisanslı ve devlet sertifikalı eksperler için uyumluluk gereklidir. USPAP her iki yılda bir güncellenir, böylece değerleme uzmanları değer hakkında tarafsız ve düşünceli görüşler sunmak için ihtiyaç duydukları bilgilere sahip olur. ABD'de bir gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için, değerleme uzmanlarının 15 Saatlik Ulusal USPAP Kursunu (veya eşdeğerini) almaları gerekir. Buna ek olarak, gayrimenkul değerleme uzmanlarının 7 saatlik Ulusal USPAP Güncelleme Kursunu (veya eşdeğerini) her iki takvim yılında bir alması gerekir.<sup>223</sup>

Bu Standartlar, 1986-87 yıllarında Geçici Standartlar Komitesi tarafından geliştirilen ve 1987'de Değerleme Vakfı tarafından telif hakkıyla korunan orijinal Mesleki Değerlendirme Uygulama Standartlarına dayanmaktadır. Orijinal Tek Tip Standartların geçerlilik tarihi 27

<sup>221</sup> [https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About\\_Us/TAF/About\\_Us.aspx?hkey=52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91](https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/TAF/About_Us.aspx?hkey=52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91) (Erişim Tarihi: 30.12.2019)

<sup>222</sup> [https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About\\_Us/TAF/About\\_Us.aspx?hkey=52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91](https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/TAF/About_Us.aspx?hkey=52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91) (Erişim Tarihi: 30.12.2019)

<sup>223</sup> [https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/Standards/Appraisal\\_Standards/Uniform\\_Standards\\_of\\_Profes\\_sional\\_Appraisal\\_Practice/TAF/USPAP.aspx?hkey=a6420a67-dbfa-41b3-9878-fac35923d2af](https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/Standards/Appraisal_Standards/Uniform_Standards_of_Profes_sional_Appraisal_Practice/TAF/USPAP.aspx?hkey=a6420a67-dbfa-41b3-9878-fac35923d2af) (Erişim Tarihi: 30.12.2019)

Nisan 1987'dir. ASB'nin 1989'da kurulmasından önce, USPAP Kuzey Amerika'daki büyük değerlendirme kuruluşları tarafından kabul edildi. USPAP, Amerika Birleşik Devletleri'nde genel kabul görmüş ve kabul edilmiş değerlendirme uygulama standartlarını temsil etmektedir. Değerleme Standartları Kurulu, 30 Ocak 1989 tarihli organizasyon toplantısında, orijinal USPAP'ı ASB tarafından ilan edilen ilk değerlendirme standartları olarak oybirliğiyle onayladı ve kabul etti. USPAP'nin bölümleri, değerlendirme mesleğine, değerlendirme hizmeti kullanıcılarına ve kamuya, belirlenmiş prosedür kurallarına uygun olarak maruz kaldıktan sonra ASB tarafından değiştirilebilir, yorumlanabilir, desteklenebilir veya kullanımdan kaldırılabilir. Yıllar içinde, USPAP değerlendirme uygulamasındaki değişikliklere yanıt olarak gelişmiştir.<sup>224</sup>.

Appraisal Foundation, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin (IVSC) Kurumsal Üyesi ve gururlu Sponsorudur. Ayrıca Appraisal Foundation, IVSC Danışma Forumu Çalışma Grubunun aktif bir katılımcısıdır. Appraisal Foundation ve IVSC, değerlendirme standartlarını uyumlaştırmak için birlikte çalışmaktadır. USPAP, varlık ve yükümlülükler için değerlendirme standartlarıdır. ABD ile sınırlı olmamakla birlikte, USPAP uluslararası standartlar olarak oluşturulmamıştır<sup>225</sup>.

---

<sup>224</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 1.

<sup>225</sup> The Appraisal Foundation and International Valuation Standards Council,, **A Bridge From USPAP to IVSC 2018**, s.1

## 4.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ÇOK BOYUTLU RAPORLAMA

### 4.1.Uluslararası Değerleme Standartları Değerleme Raporu Standardı

Uluslararası Değerleme Standartları tarafından yayımlanan bu standartlar ilk önce Beyaz Kitap (White Book) adı ile yayınlanmış daha sonra 2014 yılında Kırmızı Kitap (Red Book) ismini almıştır<sup>226</sup>. Ocak 2017’de yayınlanan IVS 2017, Uluslararası Değerleme Standartlarının en son sürümüdür.<sup>227</sup>

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında iki çeşit değerlendirme raporunu tanınmaktadır:

- Değerleme Raporları
- Gözden Geçirme Raporları

#### 4.1.1.Değerleme Raporları<sup>228</sup>

Bir varlığın veya varlıkların değerlemesine dair bir görevin sonucu olan raporların aşağıdaki hususlarda açıklama içermesi gerekir:

- a) Değerleme görevi için uygulanabilir oldukları ölçüde UDS 101 İşin Kapsamı Md. 20.3.’de belirtilen unsurlar dahil yapılan işin kapsamı
- b) Benimsenen yaklaşım veya yaklaşımlar
- c) Uygulanan yöntem veya yöntemler
- d) Kullanılan önemli girdiler
- e) Yapılan varsayımlar
- f) Değer sonucu(ları) ve ulaşılan tüm sonuçların temel sebepleri
- g) Raporun tarihi (değerleme tarihinden farklı olabilir)

#### 4.1.2.Gözden Geçirme Raporları<sup>229</sup>

Bir gözden geçirme çalışmasının sonucu olan raporların asgari olarak aşağıdaki hususlarda açıklama içermesi gerekir:

- a) Gözden geçirme görevi için uygulanabilir oldukları ölçüde UDS 101 İşin Kapsamı Md. 20.3.’de belirtilen unsurlar dahil gözden geçirme kapsamı
- b) Gözden geçirilen rapor ve değerlemenin dayandığı girdiler ve varsayımlar
- c) Gözden geçirilen işle ilgili destekleyici sebeplerle birlikte gözden geçirenin ulaştığı sonuçlar
- d) Raporun tarihi(gözden geçirme tarihinden farklı olabilir)

<sup>226</sup> Harun Tanrıvermiş, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş., 2017, s.451.

<sup>227</sup> <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards> (Erişim Tarihi: 27.03.2019)

<sup>228</sup> UDS 103 Raporlama, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.21.

<sup>229</sup> UDS 103 Raporlama, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.21.

#### 4.1.3. UDS 101 İşin Kapsamı<sup>230</sup>

İşin kapsamı (bazen sözleşme şartları olarak nitelendirilir) bir değerlendirme çalışmasıyla ilgili, değerlendirme konusu varlık(lar), değerlemenin amacı ve değerlendirme sürecine dahil olan tarafların sorumlulukları gibi temel şartları ifade eder.

Bu standardın aşağıdakiler de dâhil olmak üzere geniş bir değerlendirme çalışması yelpazesinde uygulanması amaçlanmaktadır:

- A) Değerlemeyi gerçekleştirenler tarafından kendi işverenleri için yapılan değerlendirme çalışmaları (“kurum içi değerlemeler”)
- B) Değerlemeyi gerçekleştirenler tarafından kendi işverenleri haricindeki müşteriler için yapılan değerlendirme çalışmaları (“üçüncü taraf değerlemeleri”)
- C) Değerlemeyi gözden geçirenin kendi değerlendirme görüşünü içermesini gerektirmeyebilecek değerlemenin gözden geçirilmesi çalışmaları.

#### Genel Şartlar

Tüm değerlendirme görüşleri ve işin hazırlık aşamalarında yapılan çalışmaların değerlemenin amacına uygun olması gerekir. Değerlemeyi gerçekleştiren tarafından, değerlendirme sonuçlanıp raporlanmadan önce, ne tür ve seviyede bir görüş verildiğinin ve bu görüşün kullanımı üzerindeki tüm kısıtlamaların değerlendirme görüşü verilecek kişi ya da kurumca anlaşılmasının sağlanması gerekir. İşin kapsamının değerlendirme gerçekleştiren tarafından değerlendirme görevi tamamlanmadan önce aşağıdaki hususları içerecek şekilde müşteriye açıklanması gerekir:

•**Değerlemeyi Gerçekleştirenin Kimliği:** Değerlemeyi gerçekleştiren bir kişi, bir grup kişi veya kuruluş olabilir. Değerlemeyi gerçekleştirenin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer taraflarıyla önemli bir ilişkisi veya bağlantısı ya da değerlendirme gerçekleştirenin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayabilecek başka etkenler varsa, söz konusu etkenlerin çalışmanın başında açıklanması gerekir. Böyle bir açıklamanın yapılmaması halinde, değerlendirme görevi Uluslararası Değerleme Standartları ile uyumlu olmaz. Değerlemeyi gerçekleştiren görev kapsamında başkalarından önemli ölçüde yardım alacaksa, bu yardımın niteliklerinin ve değerlemeye ne derecede dayanak teşkil edeceğinin açıklığa kavuşturulması gerekir.

•**Müşteri(ler)nin Kimliği (varsa):** Raporun içerik ve şeklinin, bilgilerin ihtiyaca uygunluğunun temin edilmesi amacıyla belirlenmesinde, değerlendirme çalışmasının kim için yapıldığının teyit edilmesi önem arz etmektedir.

•**Diğer Tüm Kullanıcıların Kimliği (varsa):** Değerleme raporunun başka kullanıcılarının olup olmadığının ve varsa söz konusu kullanıcıların kimlikleri ve ihtiyaçlarının anlaşılması raporun içerik ve şeklinin ihtiyaca uygunluğunun sağlanması açısından önemlidir.

•**Değerleme konusu varlık(lar):** Değerlemeye konu varlığın açıkça tanımlanması gerekir.

<sup>230</sup> UDS 101 İşin Kapsamı, **Uluslararası Değerleme Standartları**, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017, s.13-16

•**Değerleme Para Birimi:** Değerlemede ve nihai değerleme raporu veya sonucunda kullanılacak para biriminin tespit edilmesi gerekir. Örneğin, bir değerlemenin Euro veya USD cinsinden hazırlanması mümkündür. Bu şart, birden fazla ülkedeki varlıkları ve/veya birden fazla para birimi cinsinden nakit akışını içeren değerleme görevleri için bilhassa önem taşımaktadır.

•**Değerlemenin Amacı:** Değerleme görüşünün belirtilen amaç veya kapsam dışında kullanılmaması önem arz ettiğinden, değerleme çalışmasına hangi amaçla hazırlanılmakta olduğu hususunun açıkça belirtilmesi gerekir. Değerlemenin amacı, kullanılacak değer esasını/esaslarını doğal olarak etkileyecek veya belirleyecektir.

•**Kullanılan Değer Esası/Esasları:** UDS 104 Değer Esasları'nda da belirtildiği üzere, değer esasının değerlemenin amacına uygun olması gerekir. Kullanılan değer esas tanımlarının her birinin kaynağına referans verilmesi veya esasın kendisinin açıklanması gerekir. Bu şart, değerleme görüşünün bildirilmediği veya değerlemeyi gözden geçirenin kullanılan değer esası için yorum yapmasının gerekmediği değerlemenin gözden geçirilmesi çalışması için uygulanmaz.

•**Değerleme Tarihi:** Değerleme tarihinin belirtilmesi gerekir. Değerleme tarihinin değerleme raporunun yayımlandığı tarihten veya incelemelerin yapıldığı veya tamamlandığı tarihten farklı olması halinde, bu tarihler arasındaki farklılığın uygun bir yerde açık bir şekilde belirtilmesi gerekli görülmektedir.

•**Değerlemeyi Gerçekleştirenin İşinin Niteliği ve Kapsamı ile Konuya İlişkin Kısıtlamalar:** Değerleme görevinde yapılan araştırma, sorgulama ve/veya analizler üzerindeki tüm sınırlamalar veya kısıtlamaların tespit edilmesi gerekir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi 60.1.-60.4. nolu maddeler). Değerleme çalışmasının koşullarının incelemeyi kısıtlaması nedeniyle önemli bilgilere ulaşamıyorsa, bu kısıtlamalar ile bunlara bağlı olarak yapılan gerekli tüm varsayımlar veya özel varsayımların (Bkz. UDS 104 Değer Esasları standardının 200.1-200.5 no'lu maddeleri) tespit edilmesi gerekir.

•**Değerlemeyi Gerçekleştirenin Dayanak Olarak Kullandığı Bilgilerin Nitelikleri ve Kaynakları:** Değerleme sürecinde dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılacak çalışmaların kapsamının tespit edilmesi gerekir.

•**Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlar:** Değerleme çalışmasının yerine getirilmesi ve raporlanması sırasında yapılan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve özel varsayımların tespit edilmesi gerekir.

•**Hazırlanan Raporun Türü:** Raporun şeklinin, bir başka deyişle, değerlemenin ne şekilde açıklanacağını tarif edilmesi gerekir.

•**Raporun Kullanım, Dağıtım veya Yayımlanma Kısıtlamaları:** Değerlemenin kullanımı veya değerlemeyi dayanak olarak kullananlar üzerinde ihtiyaca veya isteğe bağlı kısıtlamalar yapılması halinde, kullanıcıların ve kısıtlamaların açıklanması gerekir.

•**Değerlemenin Uluslararası Değerleme Standartları'na Uyumlu Olarak Yapılacak Olması ve Değerlemeyi Gerçekleştirenin Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Girdilerin Uygunluğunu Değerlendirecek Olması:** Tüm sapmaların niteliklerinin, değerlemenin Uluslararası Değerleme Standartları ve yerel vergi düzenlemelerine göre yapıldığının belirtilmesi örneğinde olduğu gibi, açıklanması gerekir.

“İşin kapsamının değerlemeyi gerçekleştirenin değerlendirme görevine başlamasından önce taraflar arasında tespit ve kabul edilmesi gerekli görülmektedir. Ancak, bazı durumlarda, değerlendirme çalışmasının kapsamı sözleşme başlangıcında belli olmayabilir. Böyle durumlarda, kapsam belli oldukça, değerlemeyi gerçekleştiren tarafından müşteriye işin kapsamı hakkında bilgi verilmesi ve müşterinin mutabakatının alınması gerekir. İşin kapsamının yazılı olması gerekli olmayabilir. Ancak, işin kapsamının müşteriye açıklanmasında değerlemeyi gerçekleştirenlerin sorumluluğunun bulunması nedeniyle, işin kapsamının yazılı olarak hazırlanması gerekli görülmektedir. İşin kapsamının bazı yönlerinden, daimi sözleşme talimatları, temel hizmet anlaşmaları gibi belgelerde veya şirketin iç politika ve prosedürlerinde bahsedilebilir.”

### **İşin Kapsamı Üzerinde Yapılacak Değişiklikler**

20.3. nolu maddede (Genel Şartlar'da) yer verilen hususlardan bazılarını değerlendirme çalışması başlayana kadar tespit etmek mümkün olmayabilir veya değerlendirme çalışması devam ederken raporun kapsamı üzerinde, ilave bilgiler veya daha ayrıntılı incelenmesi gereken bir hususun ortaya çıkması nedeniyle, değişiklik yapmak gerekebilir. Bu itibarla, işin kapsamı, çalışmanın başında tespit edilebileceği gibi, çalışma süresince zamanla da oluşturulabilir. İşin kapsamının zamanla değişikliğe uğradığı değerlendirme çalışmalarında, 20.3. nolu maddede (Genel Şartlar'da) geçen hususların ve zamanla yapılan tüm değişikliklerin çalışma tamamlanmadan ve değerlendirme raporu hazırlanmadan önce müşteriye açıklanması gerekir.

## **4.2.TEGoVA Değerleme Raporu Standardı**

### **4.2.1.Değerleme Raporu/Belgesi Standardı<sup>231</sup>**

Rapor, TEGoVA çerçevesinde, tanınmış değerlendirme esasları ile desteklenen değer konusunda profesyonel bir görüş sunar.

Değerleme raporu, değerlendirme tarihi itibarıyla, müşteriyle birlikte katılım şartı ile diğer tüm kilit unsurların kapsanması ve mülkiyetin gerçek durumunun yanlış anlaşılmasına mahal vermemesi için yeterli ayrıntıya sahip olduğu gibi değere ilişkin açık ve kesin bir görüş sunmalıdır.

Söz konusu değerlendirme sürecinde, değerlendirme uzmanının görüşlerini etkileyecek hususların ortaya çıkması durumunda, değerlendirme uzmanının nesnelliğini etkilememesi için, aldığı önlemleri ayrıntılarıyla birlikte raporda belirtmesi gerekir.

<sup>231</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 68-69.

Değerleme uzmanı, değerleme konusu mülkün güçlü veya zayıf yönleri hakkında güçlü görüşlere sahipse bunları okuyucunun anlayabileceği makul ve objektif bir şekilde ifade etmelidir.

Değerleme raporu objektif, güvenilir, referans alınarak karar alınabilir düzeyde, kullanıcılar ve müşteriler için yazılı ve hazırlanmış, güvenilir ve anlaşılır bir şekilde sunulmalıdır.

Rapor belirsiz olmamalıdır, okuyucuyu herhangi bir şekilde yanlış yönlendirmemeli veya yanlış bir izlenim uyandırmamalıdır. Rapor, bu ve diğer sebeplerden dolayı, mülkü veya değerleme konusu varlığın değerlerini bilmeyen bir kişinin anlayabileceği şekilde yazılmalıdır.

#### **4.2.2. Değerleme Raporunun İçeriği<sup>232</sup>**

Raporun şekli ve detayı değerleme uzmanının takdirine bağlı olacaktır ancak değerleme uzmanı, müşteriden gelen özel talimatları yerine getirmeli ve değerlemenin amacını ve müşterinin değerleme için önerdiği kullanımı dikkate almalıdır.

Değerleme Raporu, sözleşme şartları içerisinde belirtilen tüm hususları uygun bir şekilde raporlamalıdır.

Farklı durum ve nedenlerle, tespit edilmiş değerler farklı müşterilere verilmektedir. Bazı durumlarda, değerleme raporu büyük bir yatırım vb. için karar verme sürecinin bir parçası olarak kullanılabilirken, diğer taraftan başka bir müşterinin portföyündeki bilgi için de kullanılabilir. Bazı durumlarda, rapor üçüncü kişilere iletilirken, diğerlerinde müşteri tek okuyucu olarak kalabilir.

Bütün bunlar göz önüne alındığında, Değerleme Raporunun içeriği, uzunluğu ve detayı mutlaka değerleme amacına ve müşterinin yararına ve ihtiyaçlarına hizmet etmelidir. Bu nedenle, raporun şekli ve içeriği, sürecin başlangıcında müşteri ile kararlaştırılmalı ve katılım açısından yazılı olarak onaylanmalıdır.

Değerleme Raporları bu bağlamda iki kategoride değerlendirilebilir<sup>233</sup>:

- a) Tam (Full) Değerler
- b) Daha kısa raporlamanın kabul edilebilir olduğu durumlar.

##### **4.2.2.1. Tam (Full) Değerleme Raporu<sup>234</sup>**

Tam değerlendirme raporlarının uzunluğu ve detay derecesi değerlemenin amacına ve müşterinin ihtiyaçlarına göre değişebilir.

---

<sup>232</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 69-70.

<sup>233</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 70

<sup>234</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 70

Tam (Full) bir değerleme raporu aynı şekilde ve sırada olması gerekmeksizin aşağıdaki unsurları içerir:

#### **4.2.2.1.1.Talimatın ve Değerlemenin Temeli<sup>235</sup>:**

- Müşteri ve talimat: Müşterinin adı, talimatın nasıl verildiğinin detayları (ek olarak sözleşme şartlarının bir kopyasının eklenmesi önerilir);
- Üçüncü taraflara güven: Üçüncü kişilerin rapora güvenilebilecekleri konusunda kararlaştırılmışsa, bu üçüncü kişilerin kimler olacağı belirtilmeli.
- Mülk: mülkün adı (varsa) ve adresi.
- Değerlemekte olunan mülkün yasal çıkarları.
- Değerlemenin amacı.
- Değerlemenin esası (örneğin, Piyasa Değeri) ya da değerlemenin esasını oluşturan yasa ya da düzenlemeye referans.
- Özel varsayımlar (özel varsayımların yapılıp yapılmayacağını belirtilmeli)
- Değerleme tarihi.
- Raporun tarihi.
- Değerleme uzmanının durumu (dış ya da iç ve bağımsız olarak kabul edilip edilmediği). Değerleme uzmanının, konu mülke değer vermek için gerekli deneyim ve pazar bilgisine sahip olduğunu onaylaması.
- Diğer değerleme uzmanlarından veya danışmanlardan yardım alınması durumunda bu kişilerin tanıtılması gerekir.
- Potansiyel bir çıkar çatışması olmadığına dair onay: Potansiyel çıkar çatışmalarının olduğu yerlerde, raporda bunların müşterinin dikkatine sunulması ve değer tespitinin tarafsızlığının etkilenmemesi için alınan önlemlerin ayrıntılarını belirtilmesi gerekir.

#### **4.2.2.1.2.Yapılan Araştırmalar<sup>236</sup>**

- Denetim: Denetim tarihi, denetleyen kişinin adı, denetlenen yerlerin kapsamı. Denetim, bu tür bir değerlendirme için genellikle gerekenden daha az sürede tamamlanmışsa, bunun vurgulanması gerekir.
- Kat alanları: Kabul edilen alanların kaynağı ve alan tipi açıkça belirtilmeli.

<sup>235</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 70

<sup>236</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 71.

- Alınan ve çalışılan belgeler: Değerleme uzmanı alınan belgeleri ve uygun olan hallerde hangi önemli belgelerin kendisine sunulmadığını belirtmelidir.
- Müşteriden ve üçüncü şahıslardan elde edilen bilgilere dayanma: Eğer böyle bir bilgiye güvenilmişse bir ifade dahil edilmelidir.
- Varsayımlar: Değerleme uzmanı kendisi için mevcut olmayan belgeler veya bilgiler ile ilgili veya doğrulayamadığı bilgilerle ilgili önemli varsayımları belirtmelidir.
- Yapılmamış araştırmalar: Şüpheden kaçınmak için, raporun, sonuçları değer üzerinde bir etkisi olabilecek herhangi bir araştırma yürütmemesi tavsiye edilir. Tipik örnekler çevre ve kirlilik araştırmaları, teknik ekipman testleri vb. Uygun olan yerlerde, değerleme uzmanı, bu gibi araştırmaların olumsuz sonuçlar doğurması durumunda raporlanan değer nasıl etkilenebileceğini belirtmelidir.
- Uyarılar: Değerleme uzmanı tipik olarak bu öğelerin bir kısmını ikaz eder. Uyarılar gelişigüzel kullanılmamalıdır. Değerleme uzmanı kullanılan uyarıların mülk ve değerlemeyle ilgili olduğu ile ilgili güven vermelidir.

#### **4.2.2.1.3.Özellikler<sup>237</sup>**

- Yer
- Açıklama
- Onarım durumu
- Enerji de dahil olmak üzere mülkün çevresel yönleri (kirlenme vb.) performans değerleri.
- Teknik donanım: Önemli miktarda tesisin bulunduğu ve ekipman, değerleme uzmanı, mülkün değerlemesinde hangi kalemlerin dahil edildiğini ve hangilerinin hariç tutulduğunu açıkça belirtmelidir.
- Uygun olduğu durumlarda değerleme uzmanı değerlemesi yapılan varlığın şrefiye veya maddi olmayan duran varlıklar içerip içermediğini belirtmelidir.

#### **4.2.2.1.4.Yasal Durum<sup>238</sup>**

- Görev süresi: Sözleşmeyle ilgili yorum, değer üzerinde etkisi olabilecek kısıtlamalar veya yükümlülükler.
- Kiracılık: Kiracıların isimleri, ana kiralama koşulları, mevcut kira tutarları ve kiraların kalan ömrü boyunca değişebilecek hükümler hakkında bilgiler.
- Şehir planlama ve gelişim kontrolü: İlgili imar planlarındaki ve izin verilen kullanımlardaki mevcut bölgelere ilişkin bilgiler.

<sup>237</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 71.

<sup>238</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 71.

#### 4.2.2.1.5.Piyasa/Pazar<sup>239</sup>

- Mülkiyetin bulunduğu pazarın belirlenmesi
- Müşterinin mülkün kendisiyle nasıl ilişkili olduğunu anlamasını sağlamak için piyasa hakkında yeterli bilgi verilmeli.
- Karşılaştırılabilirlik/Emsal: Emsal mülkleri içeren işlemlere ilişkin bilgiler normalde tam bir Değerleme Raporunun bir parçası olarak sağlanmalıdır.

#### 4.2.2.1.6.Değerleme<sup>240</sup>

- Metodoloji: Hangi yaklaşımların ve yöntemlerin kullanıldığı belirtilmelidir.
- Temel varsayımlar: Sermaye değerleri, kira değerleri ve kabul edilen verilere ilişkin olarak, bu ana veri girişlerinin seçimi listelenen karşılaştırılabilir referansla açıklanması önerilir.
- Ek varsayımlar: Mülkün özellikleri belirli ek varsayımlar gerektiriyorsa (mevcut boş alanın yeniden bırakılması gibi) varsayımların detayları belirtilmelidir.
- Değerleme konusu mülkü içeren yeni bir işlem gerçekleştiyse veya geçici olarak üzerinde anlaşılan yeni bir satış fiyatının değerlendirme uzmanına gösterilmesi halinde, rapor bu bilginin değer kanıtı olarak kabul edildiğini ortaya koymalıdır.
- Değerleme belirsizliği: Değerlerin, kiraların veya getirilerin düzeyi ile ilgili yüksek bir belirsizlik düzeyi bulunan durumlarda değerlendirme uzmanı bu durum hakkında yorum yapmalıdır.
- Özel varsayımlar: Eğer özel bir varsayım varsa, değerlendirme uzmanının kabul edilen girdiler ile ilgili olarak bu olayı nasıl ele aldığına dair detaylar belirtilmeli.

#### 4.2.2.1.7.Sonuç<sup>241</sup>

- Rapor edilen değer, bulgular ile birlikte açık ve anlaşılır bir şekilde belirtilmelidir.
- Vergiler, harçlar vb. gibi işlem maliyetlerinin rapor edilen değere dahil olup olmadığı belirtilmelidir.
- Para Birimi: Rapor edilen değer, değerlendirme için kullanılan para birimini açıkça belirtmelidir. Değer, mülkün bulunduğu ülkenin para birimi dışındaki bir para biriminde raporlanırsa, rapor, değer yerel para biriminde belirlenip belirlenmediğini ve ardından ikinci para birimine çevrilip çevrilmediğinin belirtilmesi gerekir. İkinci durumda değerlendirme uzmanı yerel para birimi ile ikinci para birimi arasındaki döviz kurundaki değişikliklerin rapor edilen değeri etkileyip etkilemediğini belirtmelidir.

<sup>239</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 72.

<sup>240</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 72.

<sup>241</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 72.

- Araştırma ve bilgi ile ilgili sınırlamalar: Değerleme süreci kapsamında değerleme uzmanının ihtiyacı olduğundan daha az ve sınırlı bilgiye ulaşması ve bu durumun değer sonucunu etkileme olasılığı olması durumunda, bunun raporda açıklanması gerekir.

- Rapordaki sınırlamaların belirtilmesi gerekir.

- Değerleme raporu yetkin bir değerleme uzmanı tarafından imzalanmalı ve tarihlendirilmelidir.

#### **4.2.2.1.8.Ek Maddeler<sup>242</sup>**

Bazı durumlarda, sözleşme şartları dahilinde belirtilmiş olan aşağıdaki noktalara atıfta bulunulması gerekebilir:

- Gelişim veya potansiyel gelişim özellikleri: Mevcut izin verilen kullanım, planlama izinleri veya alternatif bir kullanım için potansiyel planlama izinleri belirtilmelidir.

- Olabilecek herhangi bir özel veya sinerjistik (veya “evlilik”) değer ve bu değerın yalnızca mevcut sahibine verilip verilmeyeceği veya mülkün devri üzerine yeni sahibine geçip geçmeyeceği belirtilmelidir.

- Değerleme tarihindeki olağandışı piyasa koşulları ve bunların ne derecede dikkate alındığı kanıtları ile birlikte belirtilmelidir.

Rapor, değerlendirilen mülkün bir yatırım aracı olarak tutulup tutulmayacağı, bir ticari varlık olup olmadığı veya tadilat, onarım, yenileme gerektirip gerektirmediği ile ilgili ek raporlar içermelidir.

Değerleme uzmanı, değerlemeyi yaparken raporlanan tutarları etkileyebilecek hususların farkında olup olmadığı onaylamalıdır. (Örn: mülkün mülkiyeti üzerinde veya yakınında potansiyel kirlenme, zararlı maddelerin mevcudiyeti gibi)

Değer biçilen mülkün piyasaının olağandışı bir belirsizlikten etkilendiği ve bu durumun değerlendirme sürecine etki ettiği durumlarda, değerlendirme uzmanı dikkatle hareket etmeli ve müşteriye konu ile ilgili yorum yapıp raporda durumu uygun ifadeler ile belirtmelidir. Raporlanan değer, geçerlilik süresi belirli bir değerlendirme tarihi referansı ile hazırlanmalıdır.

Raporlanan değer, değerlendirme tarihinden sonraki zamanlar aynı kalmayabilir. Bununla birlikte, müşteriler genellikle değerlendirme tarihini takip eden belirli bir süre için rapora güvenmeyi beklerler. Bazı durumlarda da değerlendirme uzmanı, söz konusu değerlemenin artık dikkate alınmaması gerektiğini belirtmek isteyebilir. Bu gibi durumlar genellikle değerlerin değişken olduğu dönemlerde söz konusu olabilir. Bu durumlar ülkelerdeki ulusal yasalar veya sözleşmenin gereklilikleri ile belirtilebilir.

Değerleme raporunda, Değerleme Uzmanının, değerlendirme sürecinin Avrupa Değerleme Standartları şartlarına uygun bir şekilde yürüttüğünü belirten bir ifade olmalıdır. Standartlara uymama söz konusu ise durumu nedenleri ile birlikte detaylı bir şekilde açıklamalıdır.

---

<sup>242</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 73.

#### 4.2.2.2. Daha Kısa Değerleme Raporu<sup>243</sup>

Daha kısa bir raporlama formatının benimsenmesinin uygun olabileceği birçok durum da vardır. Bir önceki değerlendirme raporunun güncellenmesi bir örnek olabilir.

Bununla birlikte değerlendirme uzmanı, daha kısa bir formatta değerlendirme raporu hazırlamadan önce, değerlemesi yapılan varlığın niteliği, değerlemenin amacı, rapor kullanıcılarının özelliği ve raporun kullanım amacı gibi konularda raporun yanıltıcı bilgi vermeyeceği hususunda güvence vermelidir.

#### 4.2.2.3.Özet Rapor ya da Değerleme Belgesi<sup>244</sup>

Değerleme belgesi kavramı birçok ülkede farklı anlamlara gelmektedir, aşağıdaki tanımlar değerlendirme belgesini tanımlamaktadır:

- Önemli hususları özlü bir şekilde ele almak üzere tasarlanmış kısa formatlı bir rapor.
- Mülklerin değerlemesinde ortak noktalarla ilgilenen bir mülk portföyüyle ilgili bir rapora giriş özeti belgesi.
- Bazı ülkelerdeki kanun veya yönetmeliklerin gerektirdiği kısa, resmi bir değer teyidi.

İçeriği genelde şu şekildedir:

- Müşterinin adı ve adresi.
- Mülkün ayrıntıları (kullanımı ve kullanımı dahil adres ve kısa bir açıklama).
- Değerleme tarihi.
- Talimatın amacı.
- Sertifika tarihi.
- Değerlemenin dayandığı varsayımlar.
- Mülkiyetin olağandışı yönleri veya raporlanan değer üzerinde yanıltmaya neden olabilecek durumların belirtilmesi.
- Değerleme uzmanının adı, adresi ve nitelikleri.

Değerleme raporunda olduğu gibi sertifika veya mektupta da aynı temel şartlar uygulanır:

- Mülkiyet veya değerlendirme konusunda bilgisi olmayan bir kişinin anlayabilmesi açısından objektif, açık ve net bir şekilde yazılmalıdır.
- Yanlış yönlendirmemeli veya yanlış bir izlenim yaratmamalıdır.
- Müşterinin talimatlarını yerine getirmelidir.
- Değerlemenin amacını ve müşterinin değerlemeyi yapmayı teklif ettiği kullanımı belirtmelidir.

<sup>243</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 74.

<sup>244</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 75.

#### 4.2.2.4. Hızlı Değerleme Raporları<sup>245</sup>

Şüpheden kaçınmak için, bir mülkün “masaüstü” bazında ilk değerlemesi, yani içinde veya dışında hiçbir inceleme yapılmadan EVS uyumlu olmayacaktır.

Değerleme tekrarları (yani, incelemeyle bir zaman önce zaten değer verilen bir mülkün ikinci veya daha sonraki değerleri), en son incelemesinden bu yana çevrede herhangi bir değişiklik yapılmamasını sağladığı ve değer üzerinde önemli bir etkiye sahip olması ve müşterinin, son denetimden bu yana mülkün üzerinde hiçbir maddi değişiklik olmadığına dair yazılı onayını aldığı sürece EVS uyumlu olabilir.

Bu nedenle, masaüstü değerlendirme raporunda, değerlendirme uzmanı şunları yapmalıdır:

- Mülkün iç veya dış incelemesini yapmadığını açıkça belirtmeli
- Değerleme uzmanı bilgisine göre maddi değeri üzerinde önemli bir etkisi olacak olan son incelemeden bu yana çevrede herhangi bir değişiklik olmadığını belirtmeli.

#### 4.2.2.5. Taslak Raporlar<sup>246</sup>

Avrupa Değerleme Standardı ile uyuşmayan kısaltılmış bir biçimde bir değerlendirme taslağının sunulmasının uygun olduğu durumlar olabilir. Bu gibi durumlarda, gelecekteki ayrıntılı bir raporun veya daha önceki bir kapsamlı sertifikanın varlığı ve referansı bulunmalı ve taslak raporun nihai belge olmadığı ve müşteri ya da üçüncü taraflarca güvenilmemesi gerektiği açıkça belirtilmelidir.

Her halükarda değerlendirme uzmanı, mülkiyet ve değerlendirme ile ilgili tüm bilgileri incelemekten ve uygun şekilde değerlendirmeden önce taslak ya da öndeğer veya rapor sağlama konusundaki herhangi bir zorlamaya karşı çıkmalıdır.

Değerler çok erken bildirilirse, bunun ardından değerlendirme uzmanı, taslak değeri açıklamasının yarattığı beklentileri karşılamak için baskı altında kalma tehlikesi vardır ve bu, yeni alınan bilgilerin normalde onun taslak değerinde geriye dönük bir düzeltme yapmaya yönlendireceği durumlarda problem yaratabilir.

#### 4.3. RICS Değerleme Raporu Standardı

RICS, ilgili standartları 2017 yılında Red Book isimli kitabında yayınlamıştır. RICS Red Book’un 2017 baskısı Uluslararası Değerleme Standartları’nın 2017 yayımında yapılan önemli değişiklikleri de yansıtmaktadır<sup>247</sup>. RICS açısından değerlendirme raporu standartları içeriği bu bölümde incelenecektir.

<sup>245</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 76.

<sup>246</sup> TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition. S. 76.

<sup>247</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 1.

#### **4.3.1. Raporun İçeriği<sup>248</sup>**

Her ne kadar değerleme raporları genellikle varlığın tanımlanması ve değerleme amacının onaylanması ile başlasa da, tüm konuların ele alındığından emin olmak için raporlama sırasında aşağıda belirtilen başlıkları dikkate almak ve bunları takip etmek mümkün olduğunca değerleme uzmanlarına şiddetle tavsiye edilir:

- Değerleme uzmanının statüsü ve kimliği
- Müşterinin ve diğer olası kullanıcıların kimliği
- Değerlemenin amacı
- Değerleme konusu varlık veya yükümlülüğün kimliği
- Kabul edilen değerlerin esası
- Değerleme Tarihi
- Araştırmanın kapsamı
- Kullanılan bilgilerin niteliği ve kaynakları
- Varsayımlar ve özel varsayımlar
- Raporun kullanımı, dağıtımı ve yayınlanması ile ilgili kısıtlamalar
- Değerlemenin IVS uyarınca yapıldığının teyidi
- Kullanılan değerleme yaklaşımları ve nedenleri
- Değerleme tutarı
- Değerleme raporu tarihi
- Değerleme kullanıcısı açısından netlik sağlamanın gerekli olduğu durumlarda değerleme ile ilgili maddi belirsizlikler hakkında yorum
- Üzerinde mutabık kalınan sorumluluk sınırlamalarını belirten bir açıklama

Bu ilkeler bireysel durumlarda yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.

##### **4.3.1.1. Değerleme Uzmanının Statüsü ve Kimliği<sup>249</sup>**

Değerleme uzmanı, bir birey veya bir şirket üyesi olabilir.

Bu durumda rapor şunları içermelidir:

---

<sup>248</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 55.

<sup>249</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 56.

- Değerleme görevinden sorumlu bireyin imzası

- Değerleme uzmanının nesnel ve tarafsız bir değerlendirme yürütecek bir konumda olduğunu ve değerlendirme görevini üstlenmeye yetkili olduğunu onaylayan bir onay.

Eğer değerlendirme uzmanı, değerlendirme görevi ile ilgili olarak başkalarından maddi bir destek, yardım almış ise söz konusu destek/yardımanın niteliği ve güven kapsamı raporda belirtilmelidir.

Değerleme, bireysel bir üyenin sorumluluğundadır.

RICS, bir değerlendirme işlemine ilişkin raporu sorumlu bir değerlendirme uzmanının kendi adına ve namına imzalamasını kabul ederken, sorumlu değerlendirme uzmanı imzası olmadan bir firma adıyla hazırlanmasına izin vermez.

Her durumda, imza sahibi kişinin mesleki tanımı veya diğer ilgili mesleki nitelikleri açıkça belirtilmelidir. Bunu yapmanın gerekli olduğu durumlarda, değerlendirme uzmanı, RICS sözlüğünde belirtildiği gibi iç veya dış değerlendirme yapıp yapmadığını belirtmelidir.

Bununla birlikte, bireysel yargı bölgelerindeki belirli amaçlar için, sözleşme şartlarında tanınması gereken (değerleme uzmanının fesihte belirtilen kriterleri karşıladığı varsayılarak) ve raporda açıkça belirtilmesi gereken bu şartların diğer fıkraları geçerli olabilir.

Bir değerlendirme uzmanı statüsü ile ilgili diğer kriterlerin benimsenmesi durumunda, değerlendirme uzmanının kriterleri karşıladığını belirten bir ifade ile birlikte tekrar onaylanmaları gerekir.

Değerleme uzmanı, Red Book PS 2 bölüm 8'in gereklerini dikkate almalıdır.

Değerleme raporunda VPS 1 paragraf 3.2 (a) (3) 'e uygun olarak yapılan açıklama veya bildirimler tekrarlanmalıdır.

Daha önce herhangi bir maddi katılımın olmadığı durumlarda, değerlendirme raporunda bu konuda bir açıklama yapılmalıdır.

Ayrıca, çıkar çatışmasının çözümü ile ilgili olarak PS 2'ye bakılmalıdır.

Değerleme uzmanının, mevcut pazarın yerel, ulusal ve uluslararası bilgisine, yeterli pazarlama bilgisine ve değerlendirme faaliyeti yapmak için gerekli beceri ve yetkinliğe sahip olduğuna dair açıklama yapılması gerekir.

Bir şirket içindeki birden fazla değer katkıda bulunduğu durumlarda, PS 2 paragraf 2.7'nin yerine getirildiğine dair onay gereklidir, ancak herhangi bir ayrıntı verilmesine gerek yoktur.

Bazı ülkelerde veya bölgelerde, bölgeye özgü ilgili değerlendirme standartları, değerlendirme uzmanının statüsü ile ilgili ek açıklamalar yapılmasını gerektirebilir.

#### **4.3.1.2.Müşterinin ve Diğer Olası Kullanıcıların Kimliği<sup>250</sup>**

Değerleme görevi ile ilgili taraflar ve değerlendirme sonuçlarından faydalanabilecek taraflar tanımlanmalıdır.

Rapor müşteriye veya temsilcilerine yönelik olmalıdır.

Muhataptan farklıysa talimatların kaynağı ve müşterinin kimliği belirtilmelidir.

Raporun diğer bilinen kullanıcıları adlandırılmalı.

Hangi nedenle olursa olsun değerlendirme şirketleri üçüncü şahıslara karşı sorumluluk alamaz. Sınırlı bilgiye veya talimatlara dayalı bir değerlemenin ilan edilmesine ilişkin de herhangi bir taahhütte bulunmamalıdır.

#### **4.3.1.3.Değerlemenin Amacı<sup>251</sup>**

Değerleme görevinin amacı açıkça belirtilmelidir. Rapor açık ve net olmalıdır. Değerlemenin amacı müşteri tarafından açıklanmadığı durumlarda, değerlendirme uzmanı bu duruma açıklık getirmelidir. Değerleme raporu, şartları netleştirmek için uygun bir açıklama içermelidir.

#### **4.3.1.4. Değerleme Konusu Varlık veya Yükümlülüğün Kimliği<sup>252</sup>**

Değerleme konusu varlık veya borç açıkça tanımlanmalıdır.

Değerleme konusu varlık başka bir varlığın uzantısı ise bu varlığın değerlendirme faaliyetine dahil edilip edilmediği belirtilmelidir.

Portföylerin, koleksiyonların ve mülk gruplarının tanımlanmasında özellikle dikkat edilmelidir.

Her varlık veya borçtaki yasal faiz belirtilmelidir.

Her mülk veya yükümlülükteki yasal faiz belirtilmelidir. Açıklama, varlığın özelliklerini bütünüyle ayırt etmek için özel olarak değer verilen hak veya faizi ayırt etmek için esastır. Varlığın bir mülk olduğu durumlarda, boş mülke sahip olma (veya gerekirse) ne kadar uygun olabileceğinin de belirtilmesi gerekir.

Varlıkların birden fazla ülke veya eyalette bulunduğu yerlerde, raporda her ülke veya eyaletteki varlıklar ayrı ayrı listelenmeli ve normal olarak bir ülke veya eyaletteki tüm varlıkların birlikte gruplandırılması için düzenlenmelidir. Her bir varlık veya borçtaki yasal faiz belirtilmelidir.

Sözleşme şartlarının, varlık veya yükümlülüklerin kullanımlarına, kategorilerine veya sınıflarına göre ayrı ayrı tanımlanmasının gerektiği durumlarda, rapor uygun bir şekilde düzenlenmelidir.

---

<sup>250</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 57.

<sup>251</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 57.

<sup>252</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 57-58.

Tek bir mülkü veya varlığı neyin oluşturduğuna dair bir şüphe varsa, değer verenin, fiili bir gerçek satışı durumunda, değerlendirme mülklerinin benimsenmesi muhtemel şekilde değerlendirilmesi için genellikle gruplandırması gerekir. Bununla birlikte, değerlendirme uzmanı, müşteriyle seçenekleri tartışmalı ve hem katılım hem de rapor açısından benimsenen yaklaşımı onaylamalıdır.

#### **4.3.1.5. Kabul Edilen Değerin Esası<sup>253</sup>**

Değer esası amaç için uygun olmalıdır.

Kullanılan bir değer tanımı kaynağı belirtilmeli ya da açıklanmalıdır.

Bu gereklilik, değer görüşüne yer verilmediği veya kullanılan değer esasında yorum gerektirmeyen değerlendirme incelemeleri için geçerli değildir.

Değerin temeli, tanımı ile birlikte raporda tam olarak belirtilmelidir.

Katılım açısından aksi kararlaştırılmadıkça, değerlendirme uzmanının alternatif bir değer temelinde bir değerlendirme yapması gerekli değildir.

Bununla birlikte, değer esası piyasaya dayalı bir değer olmadığı ve değerlemenin piyasa değerinden maddi olarak farklı olduğu durumlarda, değerlendirme kullanıcısının uyarılması gerektiğinde, bu etki için açıklayıcı bir ifade uygun olabilir. Belirtilen amaç için geçerliyse, değerlendirme, varlığın veya yükümlülüğün piyasaya sunulması için piyasaya sürülmesi durumunda elde edilebilecek fiyatla ilişkili olmayabilir.

İstisnai olarak, gelecekteki bir tarihe ilişkin bir değerlendirme yapıldığında, bunun değerlendirme tarihindeki standartlara göre yapılması gerekir. Bu durum ise yürürlükteki herhangi bir yargı veya ulusal standartlara uygun olduğuna dair onay ile birlikte her zaman ayrı olarak bildirilmelidir.

Ancak, büyük ölçüde gerçek olaylarla karşılanabilecek veya karşılanmayacak özel varsayımlara dayandığından, mevcut ya da geçmiş bir tarihe ilişkin tavsiyeden farklı bir karaktere sahiptir ve eşit bir dayanaktaymış gibi temsil edilmemelidir. Asla “piyasa değeri” olarak tanımlanmamalı veya gösterilmemelidir.

#### **4.3.1.6. Değerleme Tarihi<sup>254</sup>**

Değerleme tarihi, değerlendirme raporunun verildiği, araştırmaların yapıldığı veya tamamlandığı tarihten farklı olabilir. Bu tarihlerin raporda açıkça belirtilmesi gerekir.

Değerleme tarihi kesinlikle belirtilmelidir.

---

<sup>253</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 58-59.

<sup>254</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 59.

Piyasa koşullarında, değerlendirme konusu varlığın durumunda değerlendirme ve raporlama tarihi arasında bir değişiklik olmuş ise bu durum raporda belirtilmelidir.

Raporda belirtilen değerın zamana göre değişebileceğinin raporda belirtilmesi gerekir.

#### **4.3.1.7. Araştırmanın Kapsamı<sup>255</sup>**

Taahhüt koşullarında (iş kapsamı) ortaya konan araştırmalardaki kısıtlamalar da dahil olmak üzere, araştırmanın kapsamı raporda açıklanmalıdır.

Değerleme uzmanı, değerlendirme faaliyeti için inceleme imkanları hakkında açıklama yapmalıdır.

Yeniden değerlendirme durumunda, rapor ayrıca, mülkün denetlenmesinin gerekliliği veya sıklığı ile ilgili bir anlaşmaya da atıfta bulunmalıdır.

Varlığın gerçek veya maddi olmayan bir kişisel mülk olmadığı durumlarda, araştırmanın ne ölçüde mümkün olacağına dikkat etmek için raporda özel dikkat gösterilmelidir.

Değerlemenin, kısıtlanmış bilgilere dayanarak yapıldığı veya inceleme yapılmadan yeniden değerlendirildiği durumlarda, rapor kısıtlamanın tüm ayrıntılarını içermelidir.

#### **4.3.1.8. Kullanılan Bilgilerin Niteliği ve Kaynakları<sup>256</sup>**

Değerleme sürecinde kullanılan bilgilerin niteliği ve kaynağı ve bu bilgileri doğrulamak için atılan adımların kapsamı raporda açıklanmalıdır.

Görevlendiren tarafın verdiği bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından doğrulanmadığı ölçüde bu durum, ilgili tarafa atıfta bulunarak raporda açıkça belirtilmelidir.

Bu amaçla üretilen bilgiler tüm girdiler ile birlikte yorumlanmalıdır.

Müşterinin güvenilir bilgi sağladığı durumlarda, değerlendirme uzmanı elde edilen bilginin sözleşme şartlarına uygun olduğunu ve elde edilen bilginin kaynağını belirtmelidir.

Değerleme uzmanı, elde edilen bilgilerin güvenilirlik dereceleri hakkında araştırmada bulunmalıdır.

Değerleme uzmanı, değerlendirme sürecinde elde edilen bilgileri olağan şartlarda elde etmedi ise bunu raporda açıkça belirtmelidir.

Değerlemenin dayandığı herhangi bir bilgi veya varsayımın doğrulanması gerektiği veya gerekli olarak görülen herhangi bir bilginin temin edilmediği durumlarda değerlendirme uzmanı bunu raporda belirtmelidir.

<sup>255</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 60.

<sup>256</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 60-61.

Doğrulama gerektiren herhangi bir bilgi veya varsayımın değerlendirme sonuca etkisi önemli ise, değerlendirme uzmanı değerlendirme sonucuna doğrulama yapılmadan güvenilmemesi gerektiğini açıkça belirtmelidir.

Yeniden değerlendirme durumunda, müşteri tarafından önerilen önemli bir değişiklik beyanı herhangi bir önemli değişiklik olmadığı varsayımı rapora dahil edilmelidir.

Müşteri, değerlendirme öncesi, değerlendirme uzmanından değerlendirme ile ilgili görüş bildirmesini veya değerlendirme uzmanı değerlemeyi etkileyen yasal konular hakkında görüş belirtmek isteyebilir. Bu durumda, değerlendirme uzmanı değerlemenin yayınlanmasından önce müşterinin veya diğer ilgili tarafların hukuk danışmanları tarafından doğrulanması gereken bilgileri raporda açıkça belirtmelidir.

Raporda, müşterinin hazırladığı amaç açısından değerlemeden anlama ve fayda sağlama kabiliyeti için çok önemli olduğuna inanılan herhangi bir ek bilgi belirtilmelidir.

#### **4.3.1.9. Varsayımlar ve Özel Varsayımlar<sup>257</sup>**

Bütün varsayımlar ve özel varsayımlar raporda açıkça belirtilmelidir.

Tüm varsayımlar ve özel varsayımlar tüm çekinceler ve müşteriyle aynı fikirde olduklarını beyan eden bir ifade ile birlikte eksiksiz olarak belirtilmelidir.

Hem değerlendirme sonucu hem de yönetici özeti rapor edilen rakama ulaşmak için yapılmış tüm özel varsayımlar raporda açıkça ortaya konmalıdır.

Varsayımların ülke veya eyaletle bağlı olarak değiştiği yerlerde, rapor bunu açıkça belirtmelidir

#### **4.3.1.10. Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanması ile İlgili Kısıtlamalar<sup>258</sup>**

Değerlemenin kullanımının sınırlarının ve kısıtlamalarının olduğu durumlar raporda belirtilmelidir.

Değerleme uzmanı, değerlendirme izin verilen kullanımı, dağıtımı ve yayını belirtmelidir.

Raporun amacı, kendisine yayınlanmış bir referans gerektirdiğinde, değerlendirme uzmanı yayına dahil edilmek üzere taslak bir bildiri sunmalıdır. Bu, rapora eklenebilecek ayrı bir belge olarak sunulmalıdır.

Bir rapor tam olarak, örneğin bir şirketin yıllık hesaplarında yayınlanabilir. Bu durumda tüm referansların doğru olduğundan ve okuyucunun yanlış yönlendirilmediğinden emin olmak için değerlendirme uzmanının yayın beyanına yakın bir katılımı olması esastır. Bu, özellikle değerlendirme uzmanından yayınlanan bir ifadenin herhangi bir bölümünün sorumluluğunu alması istendiğinde önemlidir.

<sup>257</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 61.

<sup>258</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 61-63.

Eğer raporun tamamı yayınlanmayacaksa taslak beyan ayrı bir doküman olarak hazırlanmalı ve müşteriye raporla aynı anda sunulmalıdır. Beyanın içeriği yerel düzenleyici kurumlar tarafından yayınlanan kurallara tabi olabilir, ancak aşağıdaki asgari bilgileri içermelidir:

- Değerleme uzmanının adı ve niteliği, veya değerlendirme uzmanının firması.
- Değerleme uzmanının bir iç veya dış değerleyici olup olmadığına ve gerektiğinde bu duruma ilişkin spesifik kriterlerin karşılandığına dair bir gösterge.
- Herhangi bir özel varsayımın birlikte değerlendirme tarihi ve değer esasları.
- Piyasa kanıtlarına atıfta bulunularak doğrudan değerlerin ne ölçüde belirlendiği veya hangi değerlendirme yöntemleri kullanılarak sonuca ulaşıldığı ile ilgili yorum yapılmalı.
- Değerlemenin (RICS) standartlara göre yapıldığının teyidi, veya onlardan ayrılma varsa nedenleri ve kapsamı.
- Raporun başka bir değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan bölümlerini gösteren bir bildiri.

Halkın menfaat sahibi olduğu, raporu görevlendirdiği veya ele alındığı müşteri dışındaki taraflarca güvenilebileceği değerlemeler için değerlendirme uzmanı değerlendirme raporunda ek açıklamalar yapmalı ve yayınlanan referansı belirtmelidir.

Yayın, raporun veya değerlendirme rakamının bir ipotek (borç verme) başvuru sahibi veya borcu için uygun olmasını içermez

Değerleme uzmanı, mülklere veya yayınlanacak değerlemeye atıfta bulunan diğer tüm ilgili materyallerin doğruluğu kontrol etmelidir.

Değerleme uzmana ayrıca konunun veya fikrin yanlış olmadığından emin olmak için raporun veya referansın yayınlanacağı belgenin tamamını okuması önerilir.

Değerleme uzmanı, belgenin nihai kanıtının bir kopyasının veya referansının yayımlanmadan önce verilmiş olması konusunda ısrar etmeli ve bu kanıtı onay mektubuna eklemelidir. Diğer taraflarca herhangi bir baskı veya imzayı devretme yetkisi konusunda direnmelidir.

Değerleme uzmanının ticari açıdan hassas bir niteliği olan bilgileri, belirli bir ülkede veya eyalette geçerli olabilecek yasal gerekliliklere tabi olarak eksiksiz olarak yayınlanan rapordan çıkarma izni vardır.

Rapor, kamuya açık bir belgede yer alacaksa, gayrimenkule ilişkin tartışmalı veya müzakere edilen bir konu varsa ya da mal sahibi ile üçüncü bir taraf arasında belirli haklara tabi olan bir konu varsa bunlarla ilgili fikir beyan edilir. (Örneğin; yenilenme tarihi yaklaşan bir kira kontratına ilişkin bir incelemede mülkün kirası veya sermaye değeri hakkında görüş bildirilebilir.)

Yayınlanan referansta değerlendirme uzmanı ihmallere atıfta bulunmalı ve bunun müşterinin açık talimatlarında ve düzenleyici kurum veya denetçilerin onayı ile yapıldığını belirtmelidir. Bu not olmadan değerlendirme uzmanı yanlışlıkla eleştirilebilecek bir duruma düşebilir..

Raporun tamamı yayınlanmadığında, yayın beyanı, yapılan herhangi bir özel varsayıma ve verilen ek değerlere atıfta bulunmalıdır.

Her durumda değerlemeni yapan uzmanın sorumluluğu, neyin yeterli bir referans teşkil ettiğini belirlemeye yönelik olmalıdır.

İstisnai durumlarda, onay verilmesi kaydıyla, ilgili şartların veya feragatnamenin doğru şekilde çoğaltılmasını sağlamak için büyük özen gösterilmelidir.

#### **4.3.1.11. Değerlemenin Uygun Bir Şekilde Yapıldığı ile İlgili Olarak IVS Tarafından Onay<sup>259</sup>**

Değerleme uzmanı, değerlemenin Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVS) uygun olarak yapıldığını ve tüm önemli girdilerin değerlendirildiğini ve değerleme için uygun bulunduğunu onaylamalı. Veya değerleme uzmanı (müşterilerin özel gereksinimlerine bağlı olarak) değerlemenin, IVS'yi içeren RICS Değerlemesi - Küresel Standartlar ve (uygun olan yerlerde) ilgili RICS ulusal veya yargı yetkisi ekine uygun olarak yapıldığını onaylamalı. Uygun olduğunda, bu tür bir onaylama sadece RICS Kırmızı Kitabına atıfta bulunmak için kısaltılabilir.

Her iki durumda da not ve ayrılmaların açıklaması IVS veya RICS Kırmızı Kitabından dahil edilmelidir. Bir ayrılma yanıltıcı bir değerlemeyle sonuçlanırsa bu meşru sayılamaz.

IVS ve RICS'in değerlendirme işlemleri arasında, değerlendirme önemli bir fark yoktur. Ancak bazı müşteriler, değerlemenin IVS'ye uygun olarak yapıldığına dair açıkça teyit isteyebilir ve bu teyidin doğal olarak yapılması gerekmektedir. Diğer tüm durumlarda değerlemenin RICS Red Book'a uygun olarak yapıldığına dair onay, beraberinde IVS teknik standartlarına ve genel olarak RICS profesyonel standartlarına uygunluğun çifte güvencesini taşır.

Yayın tarihine referansta bulunmadan RICS Kırmızı Kitabına yapılan atıflar, raporlama tarihinde imzalanma tarihinden önce veya ondan önce olması koşuluyla, değerlendirme tarihinde geçerli olan RICS standartlarının versiyonunu ifade eder.

Uygunluk bildirimi herhangi bir ayrılmaya dikkat etmelidir. Standartlardan zorunlu olmayan bir ayrılma söz konusu olduğu zaman, IVS ile uyumu onaylamak mümkün olmayacaktır.

Belirli bir yargı alanına özgü değerlendirme standartlarının takip edildiği yerlerde, bu yasal standartlara uyuma ilişkin resmi bir açıklama eklenebilir.

Değerleme uzmanının rapora dahil ettiği durumlarda, başka bir değerlendirme uzmanı veya firma tarafından hazırlanan bir değerlendirme, bu değerlerin bu küresel standartlara veya özel durumlarda geçerli olabilecek diğer standartlara uygun olarak hazırlandığı doğrulanmalıdır.

---

<sup>259</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 63-64.

Değerleme uzmanından, doğrudan müşteri tarafından yapılan bir değerlemeye katılması da istenebilir. Bu gibi durumlarda değerleme uzmanı, bu tür bir raporun bu küresel standartlara göre hazırlandığı konusunda tatmin edilmelidir.

#### **4.3.1.12. Kullanılan Değerleme Yaklaşımları ve Nedenleri<sup>260</sup>**

Değerleme tutarının bağlamının anlaşılması için, rapor, kullanılan yöntem/yaklaşımlara, anahtar girdilere ve ulaşılan sonuçların başlıca nedenlerine atıfta bulunması gerekir.

Eğer rapor bir değerleme incelemesinin sonucu ise, rapor gözden geçirenin, destekleyici nedenler de dahil olmak üzere inceleme altındaki çalışma hakkındaki sonuçlarını belirtmesi gerekir.

Bu gereklilik, bir raporun gerekçeler veya diğer destekleyici bilgiler olmadan sağlanacağı taahhüt (iş kapsamı) açısından özellikle kabul edilmiş ve kaydedilmişse geçerli değildir.

Farklı varlıklar için farklı değerleme yaklaşımları ve varsayımları gerektiğinde, ayrı ayrı tanımlanmaları ve raporlanmaları önemlidir.

#### **4.3.1.13. Değerleme Tutarı<sup>261</sup>**

Değerleme tutarı, geçerli para biriminde ifade edilmelidir.

Değerlemenin kendi değerleme görüşünü vermesi gerekmiyorsa, bu şart değerleme incelemesi için geçerli değildir.

Değer tutarı, rakamlarla birlikte yazıyla da yazılmalıdır.

Değerleme talimatının farklı kullanım kategorilerine veya coğrafi bölgelere düşen birtakım varlıkları içermesi durumunda, değerlemenin varlık tarafından varlık mı yoksa başka bir şekilde mi raporlandığı değerlemenin gerekli olduğu amaca, şartlara ve müşteri tercihlerine bağlı olacaktır. Değerlenecek bir portföy farklı getiri sürelerine sahip varlıklar varsa, bu farklı getiri sürelerinin değeri toplanabilir.

Bir varlık genellikle bağlı olduğu ülkenin para birimi cinsinden ifade edilir. Mali tablo amacıyla, bu "raporlama para birimi" olarak bilinir. Müşterinin bulunduğu yerden bağımsız olarak, varlığın veya yükümlülüğün bulunduğu ülkenin para biriminde değerlemeler yapılmalıdır.

Müşterinin değerlemenin farklı bir dile çevrilmesini gerektirdiği durumlarda aksi kararlaştırılmadıkça, kabul edilecek olan döviz kuru, değerleme tarihindeki ('spot rate' olarak da bilinir) kapanış oranıdır.

<sup>260</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 64-65.

<sup>261</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 65.

Değerin birden fazla para biriminde (sınır ötesi portföy değerlemesi gibi) raporlanmasını gerektirdiği durumlarda, değer görüşü kabul edilen para birimlerini ve miktarını belirtmeli ve miktar kelime ve rakamlarla gösterilmelidir. Buna ek olarak, kabul edilen döviz kuru, değerlendirme tarihinde olduğu gibi olmalı ve bu değerlendirme raporunda belirtilmelidir.

Bireysel varlıkların ve değerlerinin tanımlanması raporun sonuna eklenmiş bir tabloda gösterilirse, raporun içerisinde değerlerin bir özeti bulunmalıdır.

Piyasa koşullarında veya bir varlığın koşullarında, değerlendirme tarihi ve raporun tarihi arasında önemli bir değişiklik yapılmışsa, değerlendirme uzmanının buna dikkat etmesi gerekir.

“Olumsuz değerler” ve borçlar ortaya çıkabilir ve daima ayrı ayrı belirtilmeleri gerekir.

#### **4.3.1.14. Değerleme Raporu Tarihi<sup>262</sup>**

Raporun yayınlandığı tarih dahil edilmelidir.

Bu değerlendirme tarihinden farklı olabilir.

#### **4.3.1.15. Değerleme kullanıcısı açısından netlik sağlamanın gerekli olduğu durumlarda değerlendirme ile ilgili maddi belirsizlikler hakkında yorum<sup>263</sup>**

Bu gereklilik sadece belirsizliğin maddi olduğu durumlarda zorunludur

Bu amaçla, materyaller bir değerlemedeki belirsizlik derecesinin normalde beklenebilecek ve kabul edilebilecek parametrelerin dışında kaldığı anlamına gelir.

Tüm değerlemeler, aynı zamanda uygun varsayımlar veya özel varsayımlar ile birlikte belirtilen profesyonel görüşlerdir. Değerleme bir gerçek değildir. Tüm görüşler gibi, öznellik derecesi de kaçınılmaz olarak “kesinlik” derecesi gibi durumdan duruma değişir. Değerlemelerin çoğu, mahkemelerde çeşitli yargı alanlarında iyi tanınan bir prensip değişikliğine tabi olacaktır.

Değerlemede kullanıcı anlayışını ve güvenini sağlamak açıklık ve şeffaflık olmalıdır, bu şekilde, raporun benimsenen yaklaşıma veya yaklaşımlara, kullanılan kilit girdilere ve varılan sonuçların temel nedenlerine atıfta bulunabilmesi için kullanıcının değerlendirme rakamını bağlam içinde anlamasını sağlar.

Destekleyici kanıtlar, değerlendirme yaklaşımı ve belirli piyasa bağlamı hakkında ne kadar açıklama ve detayın gerekli olduğu, bireysel vakalarda bir yargılama konusudur.

Normalde, değerlemeler yukarıdaki paragrafta belirtilen genel şartların ötesinde ek açıklama veya açıklama gerektirmez. Ancak, bazı durumlarda, raporlanan değerlendirmeyle ilgili olarak normalden daha büyük bir belirsizlik derecesi olabilir ve bu belirsizliğin maddi olduğu

<sup>262</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 66.

<sup>263</sup> RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**, s. 66.

durumlarda, raporun yanlış bir izlenim yaratmamasını sağlamak için daha doğru orantılı yorum eklenmesi gerekir.

Değerleme uzmanları, değerlemede bir zayıflık kabulü olarak normalden daha az güven ifade eden böyle bir ifadeyi ele almamalıdır.

Nitekim, maddi belirsizliğe dikkat çekememesi halinde müşteriye, görüşüne garanti edilenden daha fazla ağırlık eklenebileceği izlenimini vermesi durumunda, rapor yanıltıcı olacaktır.

#### **4.3.1.16. Üzerinde mutabık kalınan sorumluluk sınırlamalarını belirten bir açıklama**

Risk, sorumluluk ve sigorta konuları birbiriyle yakından bağlantılıdır.

Küresel uygulamanın rehberliğinin hazır olması beklenirken üyeler, kendi ülkelerindeki geçerli en son RICS rehberini kontrol etmelidir<sup>264</sup>.

### **4.4. Appraisal Foundation Değerleme Raporu Standardı**

USPAP'te raporlama standartları 5 ana başlık altında toplanmıştır<sup>265</sup>:

2 nolu standart gayrimenkul değerleme raporlanması için gereksinimleri tanımlar.

4 nolu standart değerleme inceleme raporundaki gereksinimleri tanımlar.

6 nolu standart toplu değerlemenin raporlanması ile ilgili gereksinimleri tanımlar.

8 nolu standart kişisel gayrimenkullerin raporlanması için gereksinimleri tanımlar

10 nolu standart İşletme değerlemesinin raporlanması için gereksinimleri tanımlar.

USPAP, kimin, hangi görevlere uyması gerektiğini belirlemez.

USPAP'a göre The Appraisal Foundation ve Appraisal Standards Board yasa yapma, yargılama veya uygulama yetkisine sahip bir devlet kuruluşu değildir.

Değerleme uzmanı değerleme hizmetinin veya değerleme uzmanının kanun, sözleşme veya USPAP değerleme standartlarının uyulması gerektiği durumlarda USPAP standartlarına uyabilir. USPAP kapsamında bir değerleme yapılması için değerleme uzmanının aşağıdaki yükümlülükleri yerine getirmesi gerekmektedir<sup>266</sup>:

•Değerleme uzmanı yetkin, bağımsız, tarafsız ve objektif bir şekilde hareket etmelidir.

<sup>264</sup> [www.rics.org/uk/regulation1/frmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuationguidance/](http://www.rics.org/uk/regulation1/frmand-individual-guidance/professional-indemnity-insurance-pii/pii-and-valuationguidance/) (Erişim Tarihi: 20.01.2020)

<sup>265</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 1.

<sup>266</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 1-2

- Değerleme uzmanı değerlendirme uygulamasının tüm yönleriyle (USPAP) etik kurallarına uyması gerekmektedir.
- Değerleme uzmanı, kayıt tutma kurallarına uygun olarak değerlendirme ve değerlendirme ve gözden geçirme görüşlerini desteklemek için gerekli veri, bilgi ve analizi sağlamalıdır.
- Değerleme uzmanı tüm değerlemeler için yeterlilik kuralları ve yasalara uymalıdır.
- Değerleme uzmanı bir değer görüşünde bulunduğu çalışma kuralları kapsamına, kayıt tutma kurallarına geçerli geliştirme ve raporlama standartlarına ve uygulanabilir ifadeler (şuan da aktif ifadeler mevcut değildir) uyması gerekmektedir.
- Değerleme uzmanı, bir değerlendirme veya değerlendirme incelemesinin bir parçası olarak gerçekleştirilen başka bir değerlendirme uzmanının çalışmasının kalitesi hakkında bir fikirde bulunduğu değerlendirme uzmanının ayrıca çalışma kuralları kapsamına, kayıt tutma kurallarına ve 3 ve4 nolu standartların uygulanabilir ifadelerine (şuan da aktif ifadeler mevcut değildir) uyması gerekmektedir.
- Ek görüşler, sonuçlar veya öneriler içeren daha geniş bir ödevin bir bileşeni olan bir değerlendirme veya değerlendirme incelemesi hazırlanırken değerlendirme veya değerlendirme incelemesi, uygulanabilir geliştirme ve raporlama standartları, uygulanabilir tablolar (Şuanda aktif bir tablo yok), ve ödevin kalan bileşeni etik kurallar, yeterlilik kuralları, yasalara uygun olmalıdır.

#### 4.4.1. Standart 2: Gayrimenkul Değerleme Raporu<sup>267</sup>

2 nolu standart bir gayrimenkul değerlendirme sonucunu bildiren bir raporda gerekli bilgilerin içeriğini ve seviyesini ele almaktadır. Bu standart gayrimenkul değerlendirme raporunun şekli, biçimini veya stilini belirlemez. Bu standart bir raporun temel içeriğini uygunluğu belirler. Bir raporun uygunluğu içeriğine bakılarak belirlenir. Bir raporun şekli, biçimi veya tarzı amaçlanan kullanım şeklinin ve değerlendirme uzmanının ihtiyaçlarına bağlıdır.

Her yazılı ve sözlü değerlendirme raporu:

- Değerlemeyi yanıltıcı olmayacak şekilde açıkça ve doğru bir şekilde ortaya koymalıdır.
- Değerlemenin amaçlanan kullanıcılarının raporu doğru bir şekilde anlamalarını sağlamak için yeterli bilgileri içermelidir.
- Süreçte kullanılan tüm varsayımları, özel varsayımları, varsayımsal koşulları ve sınırlamaları açık ve net bir şekilde ifade etmelidir.

Her yazılı gayrimenkul değerlendirme raporu aşağıdaki seçeneklerden biri altında hazırlanmalı ve hangi seçeneğin kullanıldığını açıkça belirtmelidir:

##### 1) Değerleme Raporu

<sup>267</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 20.

## 2) Sınırlı Değerleme Raporu

Amaçlanan kullanıcılar müşteriden başka taraflar içerdiğinde, bir Değerleme Raporu sunulmalıdır.

Amaçlanan kullanıcılar müşteriden başka taraflar içermediğinde, bir Sınırlı Değerleme Raporu sunulabilir

Bu iki seçenek arasındaki temel fark, sağlanan bilgilerin içeriği ve seviyesidir. Uygun raporlama seçeneği ve raporda gerekli olan bilgi seviyesi, kullanım amacına ve amaçlanan kullanıcılara bağlıdır.

Değerleme uzmanı bir görevin tamamlanmasından sonra bildirilen rapor türünü ve bilgi seviyesini belirlerken özen göstermelidir.

Değerleme uzmanı, raporun türü için bu standartta belirtilenlerin dışında herhangi bir etiketi de kullanabilir.

Raporun içeriği ve bu standartta belirtilen bilgi gereklilikleri her rapor türü için minimumdur.

Değerleme uzmanının, gerektiğinde, değerlemenin amaçlanan herhangi bir kullanıcısının yanlış bir şekilde kullanmamasını ve raporun bu Standartlar Kuralında belirtilen uygulanabilir içerik gereksinimlerine uymasını sağlamak bir rapor formu doldurması gerekebilir.

Değerleme uzmanı değerlendirme raporunun amaçlanan bir kullanıcı olan taraf olarak belirlemediği sürece açıklama gerekliliklerini yerine getirmek için bir Değerlendirme Raporunun veya Sınırlı Değerlendirme Raporunun bir kopyasını alan bir taraf değerlendirme amaçlı bir kullanıcı haline gelmez.

### 4.4.1.1. Değerleme Raporu<sup>268</sup>

Değerleme Raporunun içeriği, değerlemenin kullanım amacı ile tutarlı olma şartı ile birlikte minimum düzeyde aşağıdakileri içermesi gerekir:

- Müşteri özel olarak talep etmediği sürece müşterinin kimliğini belirtmeli; amaçlanan kullanıcıların kimliğini ada veya türe göre belirtmelidir.

Değerleme uzmanının etik kurallarının gizlilik bölümünün ihlal edilmesini önlemek için müşteriyi tanımlarken özen göstermesi gerekir. Bir müşteri, müşterinin kimliğinin rapordan saklanmasını talep ederse, değerlendirme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerlendirme uzmanı, çalışma kimliğinde müşterinin kimliğini belgelendirmeli ve müşterinin kimliğini müşterinin isteğine göre bırakıldığını raporda belirtmelidir.

- Raporun amaçlanan kullanıcılarının türleri arasında şunlar olabilir: borç verenler, devlet kurumlarının çalışanları, müşterinin ortakları ve müşterinin avukatı ve muhasebecisi gibi taraflar

---

<sup>268</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 20-22.

- Değerlemenin kullanım amacı belirtilmelidir.

- Değerlemeyle ilgili fiziksel, yasal ve ekonomik mülkiyet özellikleri dahil olmak üzere değerlemeye dahil olan gayrimenkulü tanımlamaya yetecek bilgileri özetlenmelidir.

Değerleme konusu gayrimenkul, örneğin yasal bir açıklama, adres, harita referansı, bir anketin veya haritanın bir kopyası, mülk taslağı ve / veya fotoğraf veya benzeri ile tanımlanabilir. Özetlenen bilgiler, mülkün değerinin türüne ve feshine ve değerlemenin amaçlanan kullanımına ilişkin gayrimenkulün yasal, fiziksel ve ekonomik özellikleri hakkında yazılı yorumların yanı sıra bir mülk taslağını ve fotoğraflarını içerebilir.

- Değerleme konusu gayrimenkulün faizi belirtilmelidir.

Değerleme konusu gayrimenkulün haklarının beyanı, gerekli olduğu durumlarda, başlık açıklamalarının kopyaları veya özetleri ile birlikte veya bilinen bütün engelleri ortaya koyan diğer belgeler ile birlikte doğrulanmalıdır.

- Değerin türü ve tanımı ve tanımın kaynağı belirtilmelidir.

Değer tanımını belirtmek, aynı zamanda, hedef kullanıcılara tanımın nasıl uygulandığını açıkça belirtmek için gereken yorumları gerektirir.

Piyasa değeri hakkında görüş bildirilirken değer görüşünün nakit veya nakde eşdeğer finansman açısından ya da piyasa dışı finansmana veya olağan dışı koşullar veya teşviklerle finansmana dayalı olup olmadığı belirtilmelidir.

Piyasa değerine ilişkin bir görüş nakit olarak açıklanmıyorsa veya nakde eşdeğer finansman şartlarına dayanıyorsa bu finansman koşulların değere olan katkısı özetlenmeli ve açıklanmalıdır.

Makul bir maruz kalma süresi hakkında değerlendirme uzmanında görüş oluştuğunda, Standartlar 1-2 (c) uyarınca bu görüş raporda belirtilmelidir.

- Değerleme ve raporlama tarihi belirtilmelidir.

Değerlemenin geçerli tarihi tarihi, değer görüşünün bağlamını belirlerken değerlendirme raporu, değerlendirme tarihi itibarıyla, değerlendirme uzmanının piyasaya ve gayrimenkule dair bakış açısının ileriye veya geçmişe dönük veya güncel olup olmadığını belirtir.

Değerleme işleminin geçerlilik tarihi, değer, değerlendirmesi için bir bağlam oluştururken rapor tarihi, değerlendirme işleminin yürürlükteki tarihi itibarıyla değerlendirme uzmanının piyasa veya mal açısından perspektifinin ileriye dönük, güncel veya geriye dönük olup olmadığını gösterir.

- Değerlendirmeyi geliştirmek için kullanılan çalışmanın kapsamı özetlenmelidir.

Amaçlanan kullanıcıların, hedefleri değerlendirme raporundan etkilenebileceği için rapor, uygun şekilde bilgilendirilmelerini ve yanlış yönlendirilmemelerini sağlamalıdır.

Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını içerir ve ayrıca, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli bir mülk değerlendirme yardımı içerdiğinde, değerlendirmeci bu yardımın kapsamını özetlemelidir.

Önemli gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlayanların adları, Sertifikada, Kural 2-3'e uygun olarak belirtilmelidir.

- Değerleme Raporunda analiz edilen bilgileri, kullanılan değerlendirme yöntem ve tekniklerini, görüşleri ve sonuçları destekleyen mantığın özetlenmesi; emsal karşılaştırma yaklaşımının, maliyet yaklaşımının veya gelir yaklaşımının neden kullanıldığı ya da kullanılmadığı açıklanmalıdır.

Bir Değerlendirme Raporu, değerlendirmenin STANDART 1'in gerekliliklerine uygun olduğunu gösteren yeterli bilgiyi içermelidir.

Gerekli olan detay miktarı, bilginin değerlendirmedeki önemi ile değişecektir

Değerleme uzmanı, standart 1-6 arasındaki kurallara uygun olarak, veri ve yöntemlerin uzlaştırılması dahil, değer görüşü ve sonuçlarının gerekçelerinin anlaşılması için müşteri ve amaçlanan kullanıcılara gerekli bilgileri sağlamalıdır.

Piyasa değeri hakkında görüş bildirirken, söz konusu satışları analiz etme sonuçlarının, satış sözleşmelerinin, seçeneklerin ve listelerin 1-5 nolu standartlara uygun olarak özetlenmesi gerekir. Eğer böyle bir bilgi elde edilemezse, bilgiyi elde etmek için değerlendirme uzmanının üstlendiği işler hakkında bir açıklama yapılması gerekir. Eğer bu tür bilgiler önemli değilse, bilginin varlığını kabul eden ve alaka düzeyi eksikliğinden bahseden bir bildiri gereklidir.

- Değer tarihi itibarıyla mevcut gayrimenkulün kullanımı ve değerlemede belirtilen gayrimenkulün kullanımı belirtilmelidir.

- Değerleme uzmanı tarafından en yüksek ve en iyi kullanım görüşü geliştirildiğinde, bu fikrin destek ve gerekçesi özetlenmelidir.

- Standart 2 ve 3'e uygun olarak imzalı bir sertifika belgesi ile tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşullar ve kullanımlarının ödev sonuçlarına bağlı olabileceği açıkça ve dikkat çekici bir şekilde belirtilmelidir.

#### **4.4.1.2. Sınırlı Değerleme Raporu<sup>269</sup>**

Sınırlı değerlendirme raporunun içeriği, değerlemenin kullanım amacı ile tutarlı olma şartı ile birlikte minimum düzeyde aşağıdakileri içermesi gerekir:

- Müşteri özel olarak talep etmediği sürece müşterinin kimliği belirtilmelidir.

Raporun, müşteri kullanımını sınırlayan önemli bir kısıtlaması varsa bu durum belirtilmeli ve değerlendirme uzmanının raporda belirtilen görüş ve sonuçlara nasıl ulaştığının gerekçesi

---

<sup>269</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 20-24.

belirtilmeli ve değerleme uzmanının eldeki veriler ışında belirtilen değere ulaştığı konusunda müşteri uyarılmalıdır.

Değerleme uzmanı, etik kurallarının gizlilik bölümünün ihlal edilmesini önlemek için müşteriyi tanımlarken özen göstermelidir.

Bir müşteri, müşterinin kimliğinin saklanması isterse raporda değerleme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerlendirici, iş kimliğinde müşterinin kimliğini belgelendirmeli ve müşterinin kimliğini müşterinin isteğinde reddettiğini raporda belirtmelidir.

Sınırlı Değerlendirme Raporu sadece müşteri kullanımı içindir.

Anlaşma yapılmadan önce, değerleme uzmanı, müşteriyle birlikte bu tür bir raporun kullanılacağı durumları belirlemeli ve müşterinin sınırlı değerleme raporunun sınırlı faydasını anlaması sağlamalıdır.

- Değerlemenin kullanım amacı belirtilmelidir.

Değerlemenin amaçlanan kullanımı, Standartlar Kurallarında Sınırlı Değerlendirme Raporu seçeneğinin kullanımındaki sınırlama ile tutarlı olmalıdır.

- Değerleme konusu gayrimenkulü tanımlamak için yeterli bilgi bulunmalıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul, örneğin yasal bir açıklama, adres, harita referansı, bir anketin veya haritanın bir kopyası, mülk taslağı ve / veya fotoğraf veya benzeri ile tanımlanabilir.

- Değerleme konusu gayrimenkulün faizi belirtilmelidir.

- Değerin türü ve tanımı ve tanımın kaynağı belirtilmelidir.

Standart 1-2 (c) ile uyumlu olarak makul bir maruz kalma süresi hakkında görüş geliştirildiğinde, bu görüş görüş raporda belirtilmelidir.

- Değerleme ve raporlama tarihi belirtilmelidir.

Değerlemenin geçerli tarihi, değer görüşünün bağlamını belirlerken değerleme raporu, değerleme tarihi itibarıyla, değerleme uzmanının piyasaya ve gayrimenkule dair bakış açısının ileriye veya geçmişe dönük veya güncel olup olmadığını belirtir.

- Değerlemeyi geliştirmek için kullanılan çalışmanın kapsamı belirtilmelidir.

Amaçlanan kullanıcıların, hedefleri değerleme raporundan etkilenebileceği için rapor, uygun şekilde bilgilendirilmelerini ve yanlış yönlendirilmemelerini sağlamalıdır.

Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını içerir ve ayrıca, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli bir mülk değerleme yardımı içerdiğinde, değerlendirici bu yardımın kapsamını özetlemelidir.

Önemli gayrimenkul değerleme yardımı sağlayanların adları, Sertifikada, Kural 2-3'e uygun olarak belirtilmelidir.

- Kullanılan değerleme yöntem ve tekniklerini belirtilmeli, ulaşılan değer(ler) in ve varılan sonuçların neler olduğunu belirtilmeli ve işyerine referans verilmelidir; satış karşılaştırma yaklaşımının, maliyet yaklaşımının veya gelir yaklaşımının hariç tutulması açıklanmalıdır.

Değerleme uzmanı sınırlı değerlendirme raporunu desteklemek için belirli ve uyumlu bir çalışma dosyası sağlamalıdır.

Çalışma dosyasının içeriği, değerleme uzmanının standart 1'in gereklerine uyduğunu ve değerleme uzmanının bir değerleme raporu hazırladığını gösteren yeterli bilgi içermelidir.

Piyasa değeri hakkında görüş bildirirken, söz konusu satışları analiz etme sonuçlarının, satış sözleşmelerinin, seçeneklerin ve listelerin 1-5 nolu standartlara uygun olarak özetlenmesi gerekir. Eğer böyle bir bilgi elde edilemezse, bilgiyi elde etmek için değerleme uzmanının üstlendiği işler hakkında bir açıklama yapılması gerekir. Eğer bu tür bilgiler önemli değilse, bilginin varlığını kabul eden ve alaka düzeyi eksikliğinden bahseden bir bildiri gereklidir.

- Değer tarihi itibarıyla mevcut gayrimenkulün kullanımı ve değerlemede belirtilen gayrimenkulün kullanımı belirtilmelidir.

- Değerleme uzmanı tarafından en yüksek ve en iyi kullanım görüşü geliştirildiğinde, bu fikrin destek ve gerekçesi özetlenmelidir.

- Standart 2 ve 3'e uygun olarak imzalı bir sertifika belgesi ile tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşullar ve kullanımlarının görev sonuçlarına bağlı olabileceği açıkça ve dikkat çekici bir şekilde belirtilmelidir.

#### **4.4.1.3. Standart Kuralları 2-3<sup>270</sup>**

Her yazılı gayrimenkul değerleme raporu, aşağıdaki forma uygun olarak işaretli bir sertifika içermelidir.

Aşağıdakileri bilgi ve inancım ile onaylıyorum:

- Bu raporda yer alan beyanlar gerçek ve doğrudur

- Rapor edilen analizler, görüşler ve sonuçlar sadece rapor edilen varsayımlar ve sınırlama koşulları ile sınırlıdır ve benim kişisel, tarafsız ve tarafsız profesyonel analizlerim, görüşlerim ve sonuçlarımdır.

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak (veya belirtilen) herhangi bir mevcut veya potansiyel olarak ilgim yok ve ilgili taraflarla ilgili olarak (veya belirtilen) kişisel ilgim yok

- Bu görevin kabul edilmesinden hemen önceki üç yıllık süre içinde, bu raporun konusu olan gayrimenkulle ilgili olarak, herhangi bir değerleme uzmanı olarak veya başka bir kapasitede hiçbir hizmet vermedim

---

<sup>270</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 24-25.

•Bu raporun konusu olan mülk veya bu atamaya dahil olan taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.

•Bu görevde yer almam, önceden belirlenmiş sonuçları kabul etme veya rapor etme koşuluna bağlı değildir

•Hazırladığım değerlendirme raporu, müşterinin değerlemeyi yaptırma nedenine, değere ilişkin beklentisine, öngörülen bir sonucun elde edilmesine veya bununla ilişkili sonradan meydana gelebilecek bir olayla alakalı değildir. Tamamen değerlemenin kullanım amacı ile ilgili bir durumdur.

•Analizlerim, görüşlerim ve sonuçlar geliştirildi ve bu rapor USPAP'e (The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) uygun olarak hazırlanmıştır.

•Bu raporun konusu olan gayrimenkulün kişisel incelemesi yaptım/yapmadım.

Birden fazla kişi bu sertifikayı imzalarsa, sertifikayı hangi kişilerin yaptığını ve hangi kişilerin değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde kişisel bir inceleme yapıp yapmadığı açıkça belirtmelidir.

•Hiç kimse bu sertifikayı imzalayan kişiye önemli bir gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlamamıştır. (İstisnalar varsa, önemli gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlayan her bireyin adı belirtilmelidir.)

İmzalı bir sertifika değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır.

Bir değerlendirme mektubu da dahil olmak üzere değerlendirme raporunun herhangi bir bölümünü imzalayan bir değerlendiricinin de bu sertifikayı imzalaması gerekir.

Yalnızca gayrimenkul değerlendirme uzmanı (uzmanları) tarafından geliştirilen sonuçlarını içeren bir görevde, raporu imzalayan herhangi bir değerlendirme uzmanı, sertifikasyonun tüm unsurları, görevlendirme sonuçlarını ve değerlendirme raporu içeriği için tam sorumluluk kabul eder. Bir raporu imzalayan uzman (uzmanlar), raporun gayrimenkul mal unsurları, gayrimenkul mülkiyet sonuçları ve kıymet takdir raporunun gayrimenkul içerikleri için tam sorumluluk kabul eder.

Bir rapor imzalayan değerlendirme uzmanı, bu raporda imzası olmayan başkaları tarafından yapılan çalışmalara güvendiğinde, rapordaki tüm sonuçlardan sorumludur. Raporu imzalayan değerlendirme uzmanının (uzmanlarının), imzası olmayan kişilerin yetkin olduğuna inanmak için makul bir dayanağının olması gerekir.

Sertifika imzalamayan önemli bir gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlayan kişilerin adları sertifika belgelerinde belirtilmelidir.

Yardımların açıklanması sertifikada açıklanması gerekli değildir ancak yardımların açıklanması durumunda bu açıklama Standards Rule 2-2(a)(vii) or 2-2(b)(vii)'a uygun olarak yapılmalıdır.

#### 4.4.2. Standart 4: Değerleme İnceleme Raporu<sup>271</sup>

Bu standart, bir değerlendirme incelemesinin sonuçlarını bildiren bir raporda gereken bilgilerin içeriğini ve seviyesini ele almaktadır. Bu standart değerlendirme gözden geçirme raporlarının formatını, biçimini veya tarzını belirlemez.

Değerleme uzmanı, değerlendirme incelemesinin sonuçlarını rapor ederken, değerlendirme uzmanının her analiz, görüş ve sonucu yanıltıcı olmayan bir şekilde iletmesi gerekir.

Bir raporun şekli, biçimi ve tarzı, amaçlanan kullanıcıların ve değerlendirme uzmanının ihtiyaçlarına bağlıdır.

Bir raporun içeriği uygunluğunu belirler.

Her yazılı veya sözlü değerlendirme inceleme raporu incelenen işten ayrı olmak koşuluyla birlikte aşağıdaki unsurları içermelidir.

- Yanıltıcı olmayacak bir şekilde açıkça ve doğru bir şekilde olmalıdır.
- Amaçlanan kullanıcılarının raporu doğru bir şekilde anlamalarını sağlamak için yeterli bilgileri içermelidir.
- İncelemede kullanılan tüm varsayımları, olağanüstü varsayımları ve varsayımsal koşullar açık ve doğru bir şekilde açıklanmalıdır.

Bir değerlendirme eleştiri raporu, başka bir değerlendirme uzmanının bir değerlendirme veya değerlendirme inceleme görevindeki incelemesinin sonuçlarını içerir.

Değerleme inceleme raporunun içeriği ve bilgi düzeyi, müşterinin ihtiyaçlarına, diğer amaçlanan kullanıcılara, kullanım amacına ve atamaya uygulanabilir gereksinimlere özgüdür

Bu Standartta belirtilen raporlama gereklilikleri, Değerlendirme İnceleme Raporu için asgariştir.

Değerleme uzmanı değerlendirme raporunun herhangi bir yanlış anlaşılmaya sebebiyet vermemek ve raporun Standartlar Kuralında belirtilen geçerli içerik gerekliliklere uygun olduğunu belirtmek için gerektiğinde bir form doldurarak raporuna eklemelidir.

Değerleme inceleme raporu içeriği, değerlendirme incelemesinin kullanım amacı ile tutarlı olmalı ve en azından aşağıdaki unsurları içermelidir:

- Müşteri özel olarak talep etmediği sürece müşterinin kimliğini belirtmeli; amaçlanan kullanıcıların kimliğini ada veya türe göre belirtilmelidir.

Değerleme uzmanı, etik kurallarının gizlilik bölümünün gizlilik ihlali önlemek için müşteriyi tanımlarken özen göstermelidir. Eğer müşteri kimliğinin rapordan çıkarılmasını talep ederse, değerlendirme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerlendirme uzmanı, çalışma dosyasında müşterinin kimliğini belgelendirmeli ve müşterinin kimliğini müşterinin isteğine göre bırakıldığını raporda belirtmelidir.

<sup>271</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 30.

- Değerleme incelemesinin kullanım amacının belirtilmesi gerekir.

- Değerleme incelemesinin amacının belirtilmesi gerekir.

Aşağıdaki bilgilerin yeterli olduğunu belirtin:

İncelenmekte olan işin konusu olan mülkle ilgili sahiplik menfaati de dahil olmak üzere her türlü araştırmanın yapıldığı;

İncelemede olan işin tarihi.

İncelenen çalışmadaki görüşlerin veya sonuçların yürürlüğe girme tarihi

İnceleme altındaki işteki değerlendirme uzmanının kimliği müşteri tarafından reddedilirse, bu değerlendirme incelemesi raporunda belirtilmelidir.

- Değerleme inceleme raporunun tarihi belirtilmelidir.

- Açıkça ve dikkat çekici bir şekilde tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşullar ve alınan kararları etkileyebilecek durumlar belirtilmelidir.

- Değerleme incelemesini geliştirmek için kullanılan çalışmanın kapsamı belirtilmelidir.

Amaçlanan kullanıcıların, hedefleri değerlendirme raporundan etkilenebileceği için rapor, uygun şekilde bilgilendirilmelerini ve yanlış yönlendirilmemelerini sağlamalıdır.

Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını içerir ve ayrıca, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli değerlendirme veya değerlendirme inceleme yardımı içerdiğinde, incelemeyi yapan değerlendirme uzmanı bu yardımın kapsamını belirtmelidir. Önemli yardım sağlayanların adları, 4-3 nolu standart uyarınca sertifikada belirtilmelidir.

- Herhangi bir anlaşmazlık sebebi de dahil olmak üzere, inceleme işlemini yapan kişi gözden geçirme çalışmaları hakkında görüşlerini ve sonuçlarını belirtmelidir.

Rapor müşterinin ve amaçlanan kullanıcıların gözden geçirenin görüş ve sonuçlarının gerekçesini anlamalarını sağlamak için yeterli bilgi sağlamalıdır.

- İşin kapsamı, inceleme yapanın inceleme aşamasındaki işle ilgili olarak bir değer görüşü ya da inceleme görüşü geliştirmesini içerdiğinde incelemeyi yapan kişi aşağıdakileri yapmalıdır:

İnceleme altındaki çalışmalarda hangi bilgilerin, analizlerin, görüşlerin ve sonuçların, gözden geçirenin güvenilir olduğunu kabul edip gözden geçirenin görüş ve sonuçlarını geliştirmede kullanıldığını belirtmelidir.

Uygunsa, inceleyicinin değer görüşünün etkin tarihini belirtiniz.

En azından, güvenilen ek bilgiler, gözden geçiren kişinin değer görüşünün gerekçesi veya incelenen çalışma ile ilgili görüşün gözden geçirilmesi özetlenmelidir.

Açık ve net bir şekilde

•Yapılan incelemenin ile ilgili veya bağlantılı tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayım koşullarını belirtilmelidir,

•Ulaşılan sonucu etkileyebilecek durumlar belirtilmelidir.

İncelemeyi yapan kişi, ayrı bir rapor hazırlamaksızın inceleme raporunda incelenen çalışma ile ilgili kendi değer görüşünü veya inceleme görüşünü içerebilir.

Bununla birlikte farklı bir görüşü veya sonucu desteklemek için incelemeyi yapan kişi tarafından temin edilen veriler ve yapılan analizler, sertifikalandırma gereklilikleri hariç, asgari olarak aşağıdaki standartlar ile uyumlu olmalıdır:

•Gayrimenkul Değerlemesi için; (Standards Rule 2-2(a))

•Kişisel Mülk Değerlemesi için; (Standards Rule 8-2(a))

•Değerleme İncelemesi için; (Standards Rule 4-2)

•Toplu Değerleme İçin: (Standards Rule 6-2)

Standart Kuralları 4-3'e uygun olarak imzalı bir sertifika içermesi gerekir.

#### **4.4.2.1. Standart Kuralları 4-3<sup>272</sup>**

Her yazılı gayrimenkul değerleme raporu, aşağıdaki forma uygun olarak işaretli bir sertifika içermelidir.

Aşağıdakileri bilgi ve inancım ile onaylıyorum:

•Bu raporda yer alan beyanlar gerçek ve doğrudur

•Rapor edilen analizler, görüşler ve sonuçlar sadece rapor edilen varsayımlar ve sınırlama koşulları ile sınırlıdır ve benim kişisel, tarafsız ve tarafsız profesyonel analizlerim, görüşlerim ve sonuçlarımdır.

•Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak (veya belirtilen) herhangi bir mevcut veya potansiyel olarak ilgim yok ve ilgili taraflarla ilgili olarak (veya belirtilen) kişisel ilgim yok

•Bu görevin kabul edilmesinden hemen önceki üç yıllık süre içinde, bu raporun konusu olan gayrimenkulle ilgili olarak, herhangi bir değerlendirme uzmanı olarak veya başka bir kapasitede hiçbir hizmet vermedim

•Bu raporun konusu olan mülk veya bu atamaya dahil olan taraflarla ilgili hiçbir önyargım yok.

•Bu görevde yer almam, önceden belirlenmiş sonuçları kabul etmeye veya başka hiçbir koşula bağlı değildir.

---

<sup>272</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 32-33.

•Ücretim, bu değerlemedeki analizler, görüşler veya sonuçlardan veya kullanımındaki kaynaklarla ilgili bir eylem veya olaya bağlı değildir.

•Bu görevi tamamladığım için alacağım ücret, müşterinin talebine, öngörülen bir sonuca ulaşmayı veya doğrudan planlanan kullanımıyla ilgili bir sonraki olayın meydana gelmesini destekleyen önceden belirlenmiş sonuçlarının geliştirilmesi veya raporlanmasına bağlı değildir.

•Analizlerim, görüşlerim ve sonuçlar geliştirildi ve bu rapor USPAP'e (The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) uygun olarak hazırlanmıştır.

•Söz konusu iş ile ilgili kişisel olarak inceleme yaptım/yapmadım.

Birden fazla kişi bu sertifikayı imzalarsa, sertifikalandırma hangi kişilerin yaptığını ve hangi kişilerin inceleme konusu üzerinde kişisel bir inceleme yapmadığını açıkça belirtmelidir.

Bir işletme veya maddi olmayan duran varlık değer biçme ödevi için, sertifikanın inceleme kısmı geçerli değildir.

•Hiç kimse bu sertifikayı imzalayan kişiye önemli bir gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlamamıştır. (İstisnalar varsa, önemli gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlayan her bireyin adı belirtilmelidir.)

İmzalı bir sertifika, değerlendirme inceleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Bir değerlendirme mektubu da dahil olmak üzere değerlendirme gözden geçirme raporunun herhangi bir bölümünü imzalayan bir gözden geçiren de sertifikayı imzalamalıdır.

Sertifikayı imzalayan inceleme yapan kişi sertifikanın tüm unsurları, atama sonuçları ve değerlendirme inceleme raporun içeriği açısından tüm sorumluluğu kabul eder.

Değerleme incelemesi, Standart Kural 2-3, 6-3, 8-3 ve 10-3'te belirtilen eşleştirme faaliyetinden açıkça farklıdır.

Faaliyetler arasındaki karışıklığı önlemek için, değerlendirme raporuna eleştiri getiren kişi, sorumluluğu söz konusu çalışmanın bir yöneticisi olarak kabul etmeyi amaçlamadığı sürece, bu işi imzalamamalıdır.

Bir değerlendirme uzmanı, değerlendirme raporunu imzalamayanlar tarafından yapılan çalışmalara güvendiğinde bu kararından sorumludur.

İmza değerlendircisinin makul bir temele sahip olması gerekir işi yapan bireylerin yetkin olduğuna inanmak için. İmza değerlendirme uzmanı ayrıca, bu kişilerin çalışmasının güvenilir olduğuna dair şüphe duymaması için hiçbir neden bulunmamalıdır.

Sertifika imzalamayan önemli değerlendirme veya değerlendirme inceleme yardımı sağlayan kişilerin adları sertifika belgelerinde belirtilmelidir. Yardımlarının açıklamasının belgelendirmede yer alması zorunlu değildir, ancak yardımlarının açıklanması, Standards Rule 4-2 (g) 'ye uygun olarak yapılmalıdır.

Hem mümkün hem de uygun olduğu ölçüde, sözlü Değerlendirme İnceleme Raporu, Kural 4-2'de belirtilen önemli hususları ele almalıdır.

#### **4.4.3.Standart 6:Toplu Değerleme Raporu<sup>273</sup>**

Toplu değerlemenin sonuçları raporlanırken, değerlendirme uzmanı her analizi, görüşü ve sonucu yanıltıcı olmayacak şekilde iletmelidir.

Bu standart (Standart 6), toplu değerlendirme sonuçlarını bir rapordaki gerekli olan içerik ve bilgi seviyelerini ele alır.

- Her bir yazılı toplu değerlendirme raporu değerlemeyi yanıltıcı olmayacak şekilde açıkça ve doğru bir şekilde ortaya koymalıdır.

- Rapor, rapor kullanıcılarının raporu doğru bir şekilde anlamalarını sağlayacak yeterli bilgileri içermelidir:

(1)Ad valorem vergilendirmesi için kitlesel değerlendirme belgeleri

(2) mülkiyet kayıtları,

(3) satış oranları ve diğer istatistiksel çalışmalar,

(4) değerlendirme el kitapları ve dokümantasyon,

(5) piyasa çalışmaları,

(6) model oluşturma belgeleri,

(7) yönetmelikler,

(8) tüzük ve

(9) diğer kabul edilebilir formlar.

- Raporda, değerlemede kullanılan tüm varsayımlar, olağanüstü varsayımlar, varsayımsal koşullar ve sınırlayıcı koşullar açıkça ve doğru bir şekilde açıklanmalıdır.

- Müşteri aksini talep etmediği sürece, müşteri kimliği raporda belirtilmelidir.

Bir değerlendirme uzmanı, etik kurallarının gizlilik kısmının ihlalinden kaçınmak için müşteriyi tanımlarken dikkatli olmalıdır. Müşteri, müşterinin kimliğinin rapordan gizlenmesini talep ederse, değerlendirme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerlendirme uzmanı müşterinin kimliğini çalışma dosyasında belgelemeli ve raporda müşterinin kimliğinin müşterinin isteği üzerine saklandığını belirtmelidir.

- Raporda değerlemenin kullanım amacı belirtilmelidir.

---

<sup>273</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 40-43

- Kullanılan yöntem ve tekniklerden sapmalar, analiz, görüş ve sonuçları etkileyen varsayımlar veya sınırlayıcı koşulları açıklanmalıdır

- Raporda değerlemenin geçerlilik tarihi ve rapor tarihi belirtilmelidir.

- Ad valorem (gayrimenkulün değeri üzerinden yapılan) vergilendirmede, değerlendirme raporunun geçerlilik tarihi kanunla düzenlenebilir. Yasa ile herhangi bir geçerli tarih öngörülmezse, değerlemenin geçerlilik tarihi veriler ve değerlendirme sonuçları ile eşzamanlı olarak kabul edilir.

Değerlemenin geçerlilik tarihi, değer görüşünün bağlamını belirler,

Raporun tarihi, değerlendirme uzmanının piyasaya ve mülke ilişkin değerlendirmesinin geçerlilik tarihi itibarıyla perspektifinin ileriye dönük, güncel veya geriye dönük olup olmadığını gösterir.

- Rapor değer türünü ve tanımını ve tanımın kaynağını belirtmelidir.

Değer türünü ve tanımını belirtmek, aynı zamanda hedef kullanıcılara tanımın nasıl uygulandığını açıkça belirtmek için gereken yorumları da gerektirir.

Piyasa değeri hakkında bir fikir belirtilirken, değer fikrinin nakit mi yoksa nakde eşdeğer finansman koşullarına mı, olağandışı şartlar veya teşviklerle piyasa dışı finansmana mı dayandığı belirtilmelidir.

Piyasa değeri ile ilgili bir görüşün nakit olarak olmadığı veya nakde eşdeğer finansman şartlarına dayanmadığı durumlarda, bu tür finansman şartlarını özetleyin ve katkısını ya da değer üzerindeki olumsuz etkisi açıklanmalıdır.

- Raporda değerlendirme konusu mülk ve mülkün hakları belirtilmelidir.

Rapor, mülkü tanımlayan, listeleyen ve konumuna ilişkin kaynakları belgelendirmelidir.

Uygulanabilir olduğunda, yasal açıklamalara, adreslere, parsel tanımlayıcılarına, fotoğraflara ve bina çizimlerine referanslar eklenmelidir. Toplu değerlemede bu bilgiler genellikle mülk kayıtlarına dahil edilir. Değerleme konusu mülk hakları bir yasa veya mahkeme kararında belirtilirse, yasaya başvurulmalıdır.

- Değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin kapsamını özetlenmelidir, emsal karşılaştırma yaklaşımının, maliyet yaklaşımının veya gelir yaklaşımının kullanılmama durumu açıklanmalıdır.

Hedeflenen kullanıcıların değerlemeye olan güveni çalışma kapsamından etkilenebileceği için, rapor, doğru şekilde bilgilendirilmelerini ve yanlış yönlendirilmemelerini sağlamalıdır. Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını içerir ve ayrıca yapılmayan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli miktarda toplu değerlendirme yardımı içerdiğinde, değerlendirme uzmanı bu yardımın kapsamını tanımlamalıdır.

Raporu imzalayacak olan değerlendirme uzmanı ayrıca, Standart 6-3 uyarınca, rapora önemli katkıda bulunan kişilerin adlarını belirtmelidir.

- Raporda dikkate alınan model spesifikasyonu, veri gereksinimleri ve seçilen modeller özetlenmeli ve desteklenmelidir.

Değerleme uzmanı, müşterinin veya rapor kullanıcılarının rapora güven duymalarını sağlamak için kullanılan işlem ve prosedürlerin kabul edilen yöntemlere uygun olduğuna ve güvenilir değer sonuçlarına ulaşıldığına dair yeterli bilgi vermesi gerekir

Ad valorem vergilendirmesi için toplu değerlendirme yapılması durumunda, istikrar ve doğruluk değer görüşlerinin güvenilirliği için önemlidir.

Rapor, her bir model için gerekçe, kullanılacak kalibrasyon teknikleri ve kullanılacak performans ölçümlerinin bir özetini içermelidir.

- Rapor veri toplama, doğrulama ve raporlama prosedürünü özetlemelidir.

Rapor, veri kaynaklarını ve veri toplama ve doğrulama süreçlerini özetlemelidir.

İnceleme için nerede bulunabileceği de dahil olmak üzere, ayrıntılı veri toplama kılavuzlarına veya elektronik kayıtlara atıfta bulunulmalıdır.

- Rapor, seçilen ve düşünülen kalibrasyon yöntemlerini, son modellerin matematiksel formu da dahil, özetlemelidir. Ve gerekirse, bireysel değer sonuçlarının varlığını ve rapordaki yerini belirtin;

- En iyi ve en verimli kullanım görüşü veya uygun pazar veya pazar seviyesi geliştirildiğinde, bu fikrin nasıl belirlendiği raporda özetlenmelidir.

Toplu değerlendirme raporu, en iyi ve en verimli kullanım gerekliliklerini tanımlayan içtihadı, tüzüğü veya kamu politikasını referans almalıdır. Gerçek kullanım (actual use) gereksinim olduğunda, rapor, kullanım değeri görüşlerinin nasıl geliştirildiğini tartışmalıdır. Değerleme Uzmanının en iyi ve en verimli kullanım fikrini destekleme gerekçeleri, değerlendirme açısından öneminin gerektirdiği derinlik ve ayrıntıda verilmelidir.

- Değerleme raporu kullanılan değerlendirme performans testlerini ve elde edilen performans ölçülerini içermelidir.

- Rapor, Standart Kural 5-7. Madde uyarınca yapılan mutabakatı özetlemelidir.

#### **4.4.3.1 Standart Kuralları 6-3**

- Rapor Standart 6-3 uyarınca gerekli imzaları içermelidir.

Her yazılı toplu değerlendirme raporu standartlarda belirtilen forma benzer imzalı bir sertifika içermelidir.

Bu raporu bilgim ve inancım dahilinde onaylıyorum:

-Bu raporda yer alan ifadeler doğru ve gerçektir.

-Rapor edilen analizler, görüşler ve sonuçlar sadece raporlanan varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve tarafsız mesleki analizlerim, düşüncelerim ve sonuçlarımdır.

-Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak şimdiki veya ileriye dönük bir ilgim yok ve ilgili taraflara ilişkin kişisel (veya belirtilen) bir kişisel ilgim yok.

-Bu görevin kabulünden önceki üç yıllık süre içinde bu raporun konusu mülke ilişkin değerlendirme uzmanı olarak veya başka herhangi bir şekilde hiçbir hizmet gerçekleştirmedim.

-Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yok.

- Bu raporlama çalışmasına katılımım önceden belirlenmiş sonuçlar veya raporlamaya bağlı değildir

- Bu değerlendirme raporu için için aldığım ücret, müşterinin beklentisi ve değer görüşünün miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bir sonraki olayın doğrudan gerçekleşmesini destekleyen önceden belirlenmiş bir değer veya değer yönünün raporlanmasına bağlı değildir. Bu değerlendirmenin kullanım amacı ile ilgilidir.

-Analizlerimi, görüşlerimi içeren bu rapor USPAP'e uygun olarak hazırlanmıştır.

-Bu raporun konusu olan mülkler hakkında kişisel bir inceleme yaptım/yapmadım. (Birden fazla kişi raporu imzalarsa, bu sertifikasyon hangi kişilerin yaptığını ve hangi kişilerin değerlendirilen mülkün kişisel denetimini yapmadığını açıkça belirtmelidir.)

-Hiç kimse bu sertifikayı imzalayan kişiye önemli toplu değerlendirme yardımı sağlamamıştır. (İstisnalar varsa, önemli kitlesel değerlendirme yardımı sağlayan her bireyin adı belirtilmelidir.)

Yukarıdaki belgelendirme ve içerik, seçilmiş veya atanmış bir değerlendirme uzmanının çalışma planlarını veya görev yemini bozmaya yönelik değildir. İmzalı sertifika, değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. İletim mektubu da dahil olmak üzere toplu değerlendirme raporunun herhangi bir bölümünü imzalayan bir değerlendirme uzmanının da bu sertifikayı imzalaması gerekir.

Sertifikayı imzalayan inceleme yapan kişi sertifikanın tüm unsurları, atama sonuçları ve değerlendirme inceleme raporun içeriği açısından tüm sorumluluğu kabul eder.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından geliştirilmeyen kişisel mülk atama sonuçlarını içeren bir ödevde, sertifikayı imzalayan herhangi bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı, sertifikanın gayrimenkul unsurları, gayrimenkul tayin sonuçları ve kıymet takdir raporunun gayrimenkul içerikleri için tam sorumluluk kabul eder.

Kişisel mülk değerlendirme uzmanı tarafından geliştirilmeyen gayrimenkul atama sonuçlarını içeren bir ödevde, sertifikayı imzalayan herhangi bir kişisel değerlendirme uzmanı, sertifikanın kişisel mülk unsurları, kişisel mülk atama sonuçları ve değerlendirme raporunun kişisel mülk içeriği için tam sorumluluk kabul eder.

İmza sahibi değerleme uzmanı, sertifikayı imzalamayanlar tarafından yapılan çalışmalara güvendiği takdirde, imza sahibi değerleme uzmanı çalışmalarına güvenme kararından sorumludur.

İmza sahibi değerlendirme uzmanının, işi yapan kişilerin yetkin olduğuna inanmak için makul bir temeli olması gerekmektedir. İmza sahibi değerlendirme uzmanının da bu kişilerin çalışmalarının güvenilir olduğundan şüphe etmek için bir nedeni olmamalıdır.

Sertifikayı imzalamayan önemli kitlesel ekspertiz yardımı sağlayan kişilerin isimleri sertifikada belirtilmelidir. Yardımlarının açıklamasının sertifikada yer alması şart değildir, ancak yardımlarının açıklanması Standartlar Kural 6-2 (g) uyarınca gereklidir.

#### **4.4.4.Standart 8: Kişisel Mülkiyet Değerleme Raporu<sup>274</sup>**

Kişisel mülk değerlendirmesinin sonuçlarını bildirirken, değerleme uzmanının her bir analizi, görüşü ve sonucu yanıltıcı olmayan bir şekilde iletmesi gerekir.

Standart 8 kişisel mülkiyet değerlendirmesinin sonuçlarını bildiren bir raporda gerekli olan içerik ve bilgi seviyesini ele alır.

Standart 8, amaçlanan kullanıcıların ve değerleme uzmanlarının ihtiyaçlarının işlevleri olan kişisel mülk değerleme raporlarının biçimini, biçimini veya stilini belirlemez. Bir raporun esas içeriği uygunluğunu belirler.

Her yazılı veya sözlü kişisel mülkiyet değerleme raporu, değerlemeyi yanıltıcı olmayacak şekilde açıkça ve doğru bir şekilde ortaya koyar; değerlendirmenin hedef kullanıcılarının raporu doğru bir şekilde anlamalarını sağlayacak yeterli bilgi içerir; görevde kullanılan tüm varsayımları, olağanüstü varsayımları, varsayımsal koşulları ve sınırlayıcı koşulları açıkça ve doğru bir şekilde açıklar.

Her yazılı kişisel mülkiyet değerleme raporu aşağıdaki seçeneklerden biri altında hazırlanmalıdır ve hangi seçeneklerin kullanıldığını belirtmelidir.

Hedeflenen kullanıcılar müşteri dışındaki tarafları içerdiğinde, bir Değerlendirme Raporu sunulmalıdır. Amaçlanan kullanıcılar müşteri dışında tarafları içermiyorsa, Kısıtlı Değerlendirme Raporu sağlanabilir.

Bu iki seçenek arasındaki temel fark, sağlanan bilgilerin içeriği ve düzeyindedir. Uygun raporlama seçeneği ve raporda gerekli bilgi düzeyi, amaçlanan kullanıma ve amaçlanan kullanıcılara bağlıdır.

Değerleme Uzmanının, bir görevin tamamlanmasından sonra iletilen rapor türünü ve iletilen bilgi seviyesini karakterize ederken dikkatli olması gerekir. Bir değerleme uzmanı, verilen

---

<sup>274</sup> The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition, s. 49-54

rapor türü için bu Standartta belirtilen etikete ek olarak, bunun yerine başka bir etiket kullanabilir.

Bu Standartta belirtilen rapor içeriği ve bilgi düzeyi gereklilikleri, her rapor türü için minimumdur.

Değerleme Uzmanının, değerlendirme amaçlı hedeflenen herhangi bir kullanıcının yanlış yönlendirilmediğinden ve raporun bu Standartlar Kuralında belirtilen geçerli içerik gerekliliklerine uyduğundan emin olmak için gerektiğinde bir rapor formu eklemesi gerekir.

Bir değerlendirme raporunun veya Sınırlı değerlendirme Raporunun bir kopyasını alan kişi, değerlendirme raporunun bir parçası olarak hedeflenen bir kullanıcı olarak tanımlamadığı sürece değerlendirmenin hedef kullanıcısı haline gelmez.

Bir Değerlendirme Raporunun içeriği, değerlendirmenin amaçlanan kullanımı ile tutarlı olmalı ve en azından aşağıdaki unsurları içermelidir:

- Müşteri özellikle aksi talep etmediği sürece müşterinin kimliği belirtilmeli; herhangi bir kullanıcının kimliğini ada veya türe göre belirtilmelidir.

Bir değerlendirme uzmanı, ETİK KURALININ Gizlilik kısmının ihlalinden kaçınmak için müşteriyi tanımlarken dikkatli olmalıdır. Müşteri, müşterinin kimliğinin rapordan gizlenmesini talep ederse, değerlendirme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerlendirme uzmanının çalışma dosyasındaki müşterinin kimliğini belgelemesi ve raporda müşterinin kimliğinin müşterinin isteği üzerine saklandığını belirtmesi gerekir.

Raporun amaçlanan kullanıcıları, borç verenler, devlet kurumlarının çalışanları, müşterinin ortakları ve müşterinin avukatı ve muhasebecisi gibi tarafları içerebilir.

- Değerlemenin amaçlanan kullanımı belirtilmelidir.
- Çalışma ile ilgili fiziksel ve ekonomik mülkiyet özellikleri de dahil olmak üzere, değerlendirmede yer alan mülkü tanımlamak için yeterli bilgileri özetlenmelidir.
- Değerleme konusu mülkün faizi belirtilmelidir.
- Değerin türü, tanımı ve tanımın kaynağı belirtilmelidir.

Değer tanımını belirtmek, hedef kullanıcılara tanımın nasıl uygulandığını açıkça belirtmek için gereken yorumları da gerektirir.

Değerleme uzmanı tarafından ortaya konulan değer, nakit mi yoksa nakit paraya eşdeğer finansman şartları mı taşıdığı, yoksa alışılmadık koşullar veya teşviklerle piyasa dışı finansman temelli mi olduğunu belirtir.

Değer düşüncesi nakit olarak veya nakde eşdeğer finansman koşullarına dayanmıyorsa, bu tür finansman koşulları özetlenmeli ve bunların değere katkılarını veya olumsuz etkilerini açıklanmalıdır.

Kurallar 7-2 (Standards Rule 7-2) (c) 'ye uygun olarak makul bir maruz kalma süresi hakkında fikir geliştirildiğinde, görüş raporda belirtilmelidir.

- Değerlemenin geçerlilik tarihi ve raporlama tarihi belirtilmelidir.

Değerlemenin geçerlilik tarihi, değer görüşü bağlamını belirler; raporun tarihi, değerlendirme uzmanının piyasaya ve mülke ilişkin değerlendirmesinin geçerlilik tarihi itibarıyla perspektifinin ileriye dönük, güncel veya geriye dönük olup olmadığını gösterir.

- Değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin kapsamını özetlenmelidir.

Amaçlanan kullanıcıların bir değerlemeye olan güvenleri çalışma kapsamından etkilenebileceğinden, raporun doğru şekilde bilgilendirilmesini ve yanlış yönlendirilmemesini sağlamalıdır. Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını ve yapılmayan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli kişisel mülk değerlendirme yardımı içerdiğinde, değerlendirme uzmanı bu yardımın kapsamını özetlemelidir.

Önemli kişisel mülk değerlendirme yardımı sağlayanların adı, Sertifika 8-3.82 Standartları uyarınca sertifikada belirtilmelidir.

- Analiz edilen bilgileri, kullanılan değerlendirme yöntem ve tekniklerini ve analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen mantığı özetlenmelidir. Eğer emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı veya gelir yaklaşımı kullanılmıyorsa bunun nedeni açıklanmalıdır.

Bir Değerleme Raporu, değerlendirme uzmanının STANDART 7'nin gerekliliklerine uyduğunu belirtmek için yeterli bilgi içermelidir. Gerekli ayrıntı miktarı, değerlendirmenin bilgisinin önemi ve belirli bir nesnenin veya nesne grubunun, genel atama sonuçlarındaki önemine göre değişir.

Değerleme Uzmanının satış sözleşmelerinin bir analizini geliştirmesi durumunda, Standartlar Kural 7-5 uyarınca söz konusu mülkün satış, opsiyonlar, listeler veya önceki satışları için onaylanmış teklifler veya üçüncü taraf teklifleri, değerlendirme uzmanı analiz sonuçlarının bir özetini rapor etmelidir.

Bu tür bilgiler elde edilemezse, değerlendirme uzmanı tarafından bilgi edinme çabaları hakkında bir açıklama yapılması gerekmektedir. Bu tür bilgiler ilgisizse, bilgilerin varlığını kabul eden ve ilgisizliğini belirten bir beyan gereklidir.

Değerleme Uzmanının, müşteri ve hedef kullanıcıların, Kurallar 7-6 Standardına uygun olarak verilerin ve yaklaşımların mutabakatı da dahil olmak üzere, görüş ve sonuçların gerekçesini anlamalarını sağlayacak yeterli bilgi sağlamalıdır.

- İlgili kişisel mülkiyet sınıfına uygun olarak, değer tarihi itibarıyla mevcut olan mülkün kullanımı ve değerlemeye yansıyan özellikleri belirtilmelidir.

Kişisel mülkiyet bağlamında, değer, söz konusu mülkün mevcut ve alternatif kullanımının, gayrimenkul kalem türü için uygun pazarın veya pazar seviyesinin seçiminin, değer türü ve tanımının ve raporun amaçlanan kullanımının bir fonksiyonu olabilir.

- Değerleme uzmanı tarafından uygun pazar veya pazar seviyesine ilişkin bir görüş geliştirildiğinde, bu görüş için verilen desteği ve mantığı açık ve dikkat çekici bir şekilde tüm olağanüstü varsayımları ve varsayımsal koşulları ve bunların etkileme ölçüsünün özetlenmesi gerekir.

- Standartlar Kural 8-3 uyarınca imzalı bir sertifika içermelidir.

- Kısıtlı Değerleme Raporunun içeriği, değerlendirmenin amaçlanan kullanımı ile tutarlı olmalı ve en azından aşağıdakileri içermelidir.

Müşteri özellikle aksi talep etmediği sürece müşterinin kimliği belirtilmeli ve raporda müşteri kullanımını sınırlayan önemli bir kısıtlamanın varlığı halinde bu belirtilmeli, değerleme uzmanının raporda belirtilen kısıtlamayı içeren görüş ve sonuçlara nasıl ulaştığının gerekçesinin, değerleme uzmanının çalışma dosyasındaki ek bilgiler olmadan düzgün anlaşılamayabileceği konusunda uyarıda bulunulmalıdır.

Bir değerleme uzmanı, ETİK KURALININ Gizlilik kısmının ihlalden kaçınmak için müşteriyi tanımlarken dikkatli olmalıdır.

Müşteri, müşterinin kimliğinin rapordan gizlenmesini talep ederse, değerleme uzmanı bu talebe uyabilir. Bu durumlarda, değerleme uzmanının çalışma dosyasındaki müşterinin kimliğini belgelemesi ve raporda müşterinin kimliğinin müşterinin isteği üzerine saklandığını belirtmesi gerekir.

Sınırlı Değerleme Raporu yalnızca müşteri kullanımı içindir. Anlaşmaya varmadan önce, değerleme uzmanı müşteri ile bu tür raporların kullanılacağı durumları belirlemeli ve müşterinin Sınırlı Değerleme Raporunun kısıtlı faydasını anlamasını sağlamalıdır.

- Değerlemenin amaçlanan kullanımı belirtilmelidir.

Değerlemenin amaçlanan kullanımı, bu Standartlar Kuralında Kısıtlı Değerleme Raporu seçeneğinin kullanımıyla ilgili sınırlama ile tutarlı olmalıdır.

- Değerleme ile ilgili mülkü tanımlamak için yeterli bilgi verilmelidir.

- Değerlenen mülk faizini belirtilmesi gerekir.

- Değerin türü ve tanımının kaynağı belirtilmelidir.

Kurallar 7-2 (c) 'ye uygun olarak makul bir maruz kalma süresi hakkında fikir geliştirildiğinde, görüş raporda belirtilmelidir.

- Değerlemenin geçerlilik tarihi ve rapor tarihi belirtilmelidir.

Değerlendirmenin geçerlilik tarihi, değer görüşü bağlamını belirler, raporun tarihi, değerleme uzmanının piyasaya ve mülke ilişkin değerlendirmesinin geçerlilik tarihi itibarıyla perspektifinin ileriye dönük, güncel veya geriye dönük olup olmadığını gösterir.

- Değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin kapsamı belirtilmelidir.

Müşterinin bir değerlemeye güvenmesi işin kapsamından etkilenebileceğinden, raporun uygun şekilde bilgilendirilmesini ve yanlış yönlendirilmemesini sağlamalıdır. Yeterli bilgi, yapılan araştırma ve analizlerin açıklanmasını ve yapılmayan araştırma ve analizlerin açıklanmasını da içerebilir.

Çalışmanın herhangi bir kısmı önemli kişisel mülk değerlendirme yardımı içeriyorsa, değerlendirme uzmanı bu yardımın kapsamını belirtmelidir. Önemli kişiyi sağlayanların adları mülk değerlendirme yardımı Standartlar Kural 8-3.89 uyarınca sertifikada belirtilmelidir.

- Kullanılan değerlendirme yöntem ve teknikleri belirtilmelidir. Ulaşılan değerde emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı veya gelir yaklaşımı kullanılmamış ise nedeni açıklanmalıdır.

Değerleme Uzmanının, Sınırlı Değerleme Raporunu desteklemek için belirli, tutarlı bir çalışma dosyası tutması gerekir. Çalışma dosyasının içeriği, değerlendirme uzmanının STANDART 7'nin gerekliliklerine uyduğunu ve değerlendirme uzmanının bir Değerleme Raporu hazırlaması için yeterli bilgi içermelidir.

Standartlar 7-5'e uygun olarak analiz edilen bilgiler, Sınırlı Değerleme Raporunda açıklanması gereken önemli bilgilerdir.

Eğer bu tür bilgiler elde edilemezse, değerlendirme uzmanı tarafından bilgi elde etmek için gösterilen çabalar hakkında bir açıklama yapılması gerekmektedir.

Bu tür bilgiler ilgisizse, bilgilerin varlığını kabul eden ve ilgisizliğini belirten bir beyan gereklidir.

- Değerleme tarihi itibarıyla, ilgili kişisel mülkiyet sınıfına uygun olarak, mevcut olan mülkün kullanımını ve değerlemeye yansıyan mülkün kullanımını ifade eder.

Kişisel mülkiyet bağlamında, değer, söz konusu mülkün mevcut ve alternatif kullanımının, kalem türü için uygun pazarın veya pazar seviyesinin seçiminin, değer türü ve tanımının ve raporun amaçlanan kullanımının bir fonksiyonu olabilir.

- Değerleme uzmanı tarafından uygun pazar veya pazar seviyesine ilişkin bir görüş geliştirildiğinde, açık ve dikkat çekici bir şekilde, tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşulları, kullanımlarının atama sonuçlarını etkileme dereceleri belirtilmelidir.

#### **4.4.4.1 Standart Kuralları 8-3**

- Rapor, Standartlar Kural 8-3 uyarınca imzalı bir sertifika içermelidir.

- Her yazılı kişisel mülkiyet değerlendirme raporu, içeriğe benzer imzalı bir sertifika içermelidir

Bu raporu bilirim ve inancım dahilinde onaylıyorum:

-Bu raporda yer alan ifadeler doğru ve gerçektir.

-Rapor edilen analizler, görüşler ve sonuçlar sadece raporlanan varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve tarafsız mesleki analizlerim, düşüncelerim ve sonuçlarımdır.

-Bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak şimdiki veya ileriye dönük bir ilgim yok ve ilgili taraflara ilişkin kişisel (veya belirtilen) bir kişisel ilgim yok.

-Bu görevin kabulünden önceki üç yıllık süre içinde bu raporun konusu mülke ilişkin değerlendirme uzmanı olarak veya başka herhangi bir şekilde hiçbir hizmet gerçekleştirmedim.

-Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yok.

- Bu değerlendirme çalışmasında yer almam önceden belirlenmiş sonuçlar geliştirmeye veya raporlamaya bağlı değildir.

- Bu raporu tamamladığım için aldığım ücret, müşterinin beklentisi ve değer görüşünün miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya başka bir sonucun ortaya çıkmasını destekleyen önceden belirlenmiş bir değer veya değer yönünün geliştirilmesine bağlı değildir. Bu değerlendirmenin amaçlanan kullanımı ile doğrudan ilişkili bir durumdur.

-Analizlerimi, görüşlerimi içeren bu rapor USPAP'e uygun olarak hazırlanmıştır.

-Bu raporun konusu olan mülkler hakkında kişisel bir inceleme yaptım/yapmadım. (Birden fazla kişi raporu imzalarsa, bu sertifikasyon hangi kişilerin yaptığını ve hangi kişilerin değerlendirilen mülkün kişisel denetimini yapmadığını açıkça belirtmelidir.)

-Hiç kimse bu sertifikayı imzalayan kişiye önemli kişisel mülk değerlendirme yardımı sağlamamıştır. (İstisnalar varsa, önemli kişisel mülk değerlendirme yardımı sağlayan her bireyin adı belirtilmelidir.)

İmzalı bir sertifika değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Değerleme uzmanı mektubu da dahil olmak üzere değerlendirme raporunun herhangi bir bölümünü imzalayan bir değerlendirme uzmanının da bu sertifikayı imzalaması gerekir. Yalnızca aynı kişisel mülk uzmanlığından kişisel mülk değerlendirme uzmanı tarafından geliştirilen tahsis sonuçlarını içeren bir görevde, bir sertifikayı imzalayan herhangi bir değerlendirme uzmanı, sertifikanın tüm unsurları, atama sonuçları ve değerlendirme raporunun içeriği için tam sorumluluk kabul eder.

Farklı uzmanlıklarda uzmanlığa sahip değerlendirme uzmanlarının yer aldığı bir görevde, (ör. antikalar, güzel sanatlar veya makine ve ekipman), sertifikayı imzalayan bir eksper, sadece belgelendirmenin özellikleri, ödev sonuçları ve eksperleştiricinin uzmanlığına özgü rapor içeriği için sorumluluk kabul edebilir. Sertifikayı imzalayan her değerlendirme uzmanının rolü raporda açıklanmalıdır.

Raporu imzalayan değerlendirme uzmanı, değerlendirme faaliyetinde görev alan ancak raporda imzası olmayan farklı uzmanlar tarafından yapılan çalışmalara raporunda yer verirse, değerlendirme uzmanı diğer uzmanların yaptığı çalışmalardan da sorumlu olur. Raporu imzalayan değerlendirme

uzmanının/uzmanlarının raporda imzası olmayan diğer uzmanların yetkin olduğuna inanmak için makul bir dayanağı olmalıdır.

Sertifikayı imzalamayan önemli kişisel mülk değerlendirme yardımcı sağlayan kişilerin isimleri sertifikada belirtilmelidir.

Yardımlarının açıklamasının sertifikada yer alması gerekli değildir, ancak yardımlarının açıklanması, uygulanabilir olduğu şekilde Standart Kural 8-2(a)(vii) or 8-2(b)(vii)'e göre açıklanmalıdır.

Hem mümkün hem de uygun olduğu ölçüde, sözlü bir kişisel mülkiyet değerlendirme raporu, Standart 8-2'de belirtilen esas hususları ele almalıdır.

#### **4.5 Türkiye Gayrimenkul Değerleme Raporlama Uygulamaları**

Değerleme iş ve işlemlerine ilişkin varılan sonuçlara yönelik lisanslı değerlendirme uzmanı tarafından imzalanan ve asgari özellikleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen rapordur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan tebliğ gereğince her türlü değerlendirme faaliyetinin Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan “Uluslararası Standartlara” uyması zorunlu tutulmuştur<sup>275</sup>.

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme ve raporlama uygulamaları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) perspektifinden incelenebilir. Bu bağlamda mevzuat SPK ve BDDK ekseninde şekillenmiştir.

#### **SPK Düzenlemesi<sup>276</sup>**

##### **1. Rapor Bilgileri**

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi
- c) Raporun numarası
- ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- e) Değerleme tarihi
- f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası

<sup>275</sup> 29966 Sayılı, 01.02.2017 Tarihli Resmi Gazete, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ III-62.1, R.G. 01 Şubat 2017, m.3

<sup>276</sup> 30874 Sayılı, 31.08.2019 Tarihli Resmi Gazete, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) Ek.

g) Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

## 2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

a) Kuruluşun unvanı ve adresi

b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi

c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

ç) İşin kapsamı

## 3. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanları hakkında bilgiler

b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı

c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

ç) Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

d) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara ilişkin açıklamalar.

f) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

g) Değerlemesi yapılan projelerle ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

ğ) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

h) Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi.

#### 4. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler
- e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi
- f) Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

#### 5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri

- a) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
  - 1) Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
  - 2) Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı
  - 3) Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığı gösteren krokiler
  - 4) Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar
  - 5) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
- b) Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (uygulandıysa)
  - 1) Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
  - 2) Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
  - 3) Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
  - 4) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

c) Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (uygulandıysa)

- 1) Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni
- 2) Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
- 3) İndirgeme/iskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler
- 4) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

ç) Diğer Tespit ve Analizler

- 1) Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)
- 2) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları
- 3) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- 4) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- 5) En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi
- 6) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

- a) Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması
- b) Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- ç) Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş
- d) Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinden proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunulmadığına dair bilgi
- f) Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

g) Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, hayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’’nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılmadı gerekmektedir.)

## 7. Sonuç

a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

b) Nihai değer takdiri

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması

2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, proje değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi.

Rapor Eki

a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler.

b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) örnekleri

c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans Belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri

## **BDDK Düzenlemesi<sup>277</sup>**

Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptırdıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.

Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları

---

<sup>277</sup> 29946 Sayılı 12.01.2017 Tarihli Resmi Gazete, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik

Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlemeye ilişkin hükümleri esas alınır.

Bankaların faaliyetleri doğrultusunda faydalandıkları değerlendirme işlemleri çerçevesinde BDDK tarafından ayrıca değerlendirme raporlarına dair düzenlemeler yapılmıştır. Raporlama ile ilgili düzenleme aşağıdaki gibidir

BDDK açısından değerlendirme raporu içinde bulunması gereken özellikler 12 Ocak 2017 tarihli, 29946 sayılı resmi gazetede aşağıda belirtilmiştir.

### **Değerleme raporu**

Değerleme raporu, değerlendirme işleminin sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu yetkili değerlendirme kuruluşunun değerlendirme faaliyetlerini bizzat yürüten ve bu kapsamda yerinde inceleme ve araştırmaları yapan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanır ve imzalanır. Sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına hazırlattırılan değerlendirme raporları da dahil olmak üzere, yetkili değerlendirme kuruluşlarınca bankaların talebiyle hazırlanan değerlendirme raporlarının her birinin ayrıca bir sorumlu değerlendirme uzmanı, kalkınma ve yatırım bankalarında ilgili genel müdür yardımcısı ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerlendirme kuruluşlarında yönetim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanarak bankaya sunulması zorunludur. Değerleme raporları 15/1/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanabilir.

Değerleme kuruluşu, değerlendirme raporunun bir nüshasını en az on yıl süreyle kendi bünyesinde saklamak zorundadır. Değerleme raporlarının arşivlenen nüshalarının sıhhatlerinden şüpheye mahal verilmeyecek şekilde istenildiğinde yetkili kişilere teslim edilmesine yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve buna ilişkin sorumluluğun değerlendirme kuruluşlarında olması kaydıyla, değerlendirme kuruluşlarının evrak, belge, doküman, dosya ve kayıtlarının her türlü önlemin alındığı arşiv deposunda bu iş için geliştirilmiş özel bir yazılım ile her türlü olumsuzluğa karşı koruma ve arşiv hizmeti verme amacıyla imzalanmış sözleşme kapsamında arşiv kuruluşları bünyesinde fiziksel olarak veya 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanmış şekilde muhafaza edilmesi mümkündür.

(3) Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen unsurları içerecek şekilde düzenlenir:

- a) Rapor bilgileri;
  - 1) Raporun tarihi ve sayısı,
  - 2) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı veya uzmanlarının ad ve soyadları, imzaları ve lisans numaraları,
  - 3) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı, imzası ve lisans numarası,
  - 4) Değerleme tarihi,
  - 5) Dayanak sözleşmenin tarihi,
- b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıtıcı bilgiler;
  - 1) Değerleme kuruluşu ve bankanın unvanı ve adresi,
  - 2) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,
- c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler,
- ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ilişkin bilgiler ile değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,

d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,

e) Sonuç;

1) Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi,

2) Nihai değer takdiri,

f) Nihai değerle ilgili takdirinde, gerçeğe uygun değer esas alınarak Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

g) Rapor ekleri;

1) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

2) Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme kuruluşu tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir maddeye yer verilir.

Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptırdıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.

## SONUÇ

Globalleşmenin ilerlemesi ve yatırımların ülke sınırlarını aşması gayrimenkulün kullanım alanını barınma bağlamından uzaklaştırıp yatırım, teminat, ticaret, kredilendirme, vergilendirme gibi alanlar ile çeşitlendirmiştir. Bu çeşitlenme ise beraberinde güvenilir değer bilgisi ihtiyacını ortaya çıkarmış, bu ihtiyacın ise global çapta standartlaşma ile giderileceği düşünülmüştür. Bu sebepten dolayı, dünyada değerlendirme alanında ön plana çıkmış RICS, Appraisal Foundation, TEGoVA gibi örgütler bir araya gelerek global çapta standart oluşturma yönünde faaliyetlerde bulunmuş ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın ortaya çıkmasında öncülük etmiştir. Bu örgütlerin dünyanın farklı yerlerinde kurulup, değerlendirme sistemlerinin yerel talep, ihtiyaç ve mevzuatlar ekseninde şekillenmesinden dolayı uyumlaştırma çalışması ihtiyacı doğmuş ve bu yönde faaliyetlerde bulunulmuştur. Bu faaliyetler ile birlikte standartlar arasındaki farklılıklar önemli ölçüde azalmış, güvenilir değer bilgisi raporlamada ortak prensipler etrafında yaklaşımlarda bulunmuşlardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Uluslararası Değerleme Standartları'nda, bir değerlendirme raporu şekli veya formatı önerilmemekle birlikte değerlendirme raporunun içeriğinin, değerlendirme sözleşmesine ve değerlendirme faaliyetinin gerektirdiği unsurlara bağlı kalma şartı ile, değerlendirme uzmanının takdirine bırakıldığı görülmektedir. Fakat bu takdirin hiçbir şekilde tarafsızlık, tam açıklama, amaca uygunluk ve anlaşılır olma ilkelerinden uzak kalmayacağı standartların her maddesinde bazen açık ve kesin bazen ise çıkarım yapılarak belirtilmiştir.

TEGoVA Standartları'nda, değerlendirme raporu şekli ve içeriği açısından, Uluslararası Değerleme Standartları ile benzer şekilde, bir şekil ve detay şartının olmadığı görülmektedir. Değerleme raporu içerik ve detaylarının, değerlendirme faaliyetinin gerektirdiği unsurlar ve sözleşme şartları referans alınarak düzenlenmesi önerilerek değerlendirme uzmanının takdirine bırakılmaktadır. Bu takdir, tarafsızlık, tam açıklama, amaca uygunluk ve anlaşılır olma kavramları ekseninde şekillendirilmiştir. TEGoVA'nın raporlamada şekil ve içerik açısından yaklaşımının kural değil ilke bazlı olduğu görülmektedir.

RICS, değerlendirme raporu standardında, belirli bir şekil ve detay şartı ortaya koymamaktadır. RICS Değerleme Raporu Standardı, Uluslararası Değerleme Standartları ve TEGoVA ile benzer yaklaşımlar sergileyerek, raporlama formatı ve içerik tarafsızlık, tam açıklama amaca uygunluk ve anlaşılır olma kavramları ekseninde değerlendirme uzmanının takdirine bırakılmaktadır. RICS'in raporlama standardı yaklaşımının kural değil ilke bazlı olduğu görülmektedir.

USPAP, değerlendirme raporu standardını Gayrimenkul Değerleme Raporu, Değerleme İnceleme Raporu, Toplu Değerleme Raporu, Kişisel Gayrimenkul Değerleme Raporu ve İşletme Değerleme Raporu ismiyle beş başlık altında incelemiştir. USPAP, değerlendirme raporunda şekil ve içerik bakımından kesin sınırlar belirlememekle birlikte, şekli ve içeriği değerlendirme faaliyetinin gereksinimleri ve sözleşme şartlarını referans alarak değerlendirme uzmanının takdirine bıraktığı görülmektedir.

Standartların raporlamada şekil ve içerik bakımından amaca uygunluk esas aldıkları görülmektedir.

İlgili standartların hepsinde, değerlendirme raporunda, değerlemeyi gerçekleştiren kişinin kimliğinin detaylı bir şekilde açıklanması, değerlendirme faaliyeti için gerekli ve yeterli donanımına sahip olduğunun belirtilmesi; değerlendirme sözleşmesinin tarafları ile değerlendirme öncesi veya mevcut ilişkilerinin, değerlendirme faaliyeti için destek alınan kişilerin ve değerlemeye etkilerinin belirtilmesi istenmektedir. Standartlar bu hususta tarafsızlık ve tam açıklama vurgusu yaparak raporda güvenilirliği sağlamak istediği ve bu noktada ortak bir yaklaşımda bulundukları tespit edilmiştir.

Standartların tamamı sözleşmesinin tarafı müşteriye odaklanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, müşterilerin kimliğinin (varsa) teyit edilmesini; TEGoVA, rapor içeriği bakımından müşterinin referans alınmasını; RICS, müşteri bilgileri ve talimatın nasıl verildiğinin belirtilmesini; USPAP, müşteriye uygun olarak bir sınırlı değerlendirme raporunun hazırlanmasını, müşterinin tanımlanmasını müşterinin aksinin talep ettiği durumlarda gizli tutularak belgelendirilmesini istemektedir. İlgili standartların bu yaklaşımların esasında tam açıklama ve amaca uygunluk vurgusu yaptıkları tespit edilmiştir.

Standartların tamamı, müşteri dışındaki olası rapor kullanıcılarına vurgu yapmaktadır. İlgili standartların tamamı değerlendirme raporunda üçüncü kişiler açısından belirsizliğe yer verilmemesini istemektedir. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, TEGoVA, RICS raporun üçüncü kişiler açısından uygunluğunun belirtilmesini istemekte; USPAP diğer kişiler için ayrı bir değerlendirme raporu sunmakta olup diğer kullanıcıların tanımlanmasını istemektedir. İlgili standartların hepsinin, değerlendirme raporunda, üçüncü kişilere karşı da vurgu yapmakta, raporun talep eden kişi veya kişiler haricinde kimler için uygun olduğunun belirtilmesi istediği görülmektedir. Standartlar bu hususlarda amaca uygunluk ve tam açıklama vurgusu yaparak değer bilgisinde güvenilirlik sağlamayı hedefledikleri tespit edilmiştir.

İlgili standartlarda, değerlendirme raporunda, değerlendirme konusu varlık üzerinde uygulanan değerlendirme yöntemlerinin değerlemenin amacına uygun olması gerektiği vurgulanmakta, kullanılan değerlendirme yöntemlerinin ve nedenlerinin, yöntemin uygulanmasında kullanılan verilerin ve verilerin kaynağının ve tedarikinin açıklanması; değerlendirme ile ilgili varsayımlar ve olağandışı varsayımlar; değerlendirme esnasında ulaşılamamış veya ulaşılmasında güçlük çekilmiş verilerin detaylı ve eksiksiz bir şekilde nedeniyle birlikte açıklanması ve belirtilmesi istenmektedir. Standartlar bu hususlarda amaca uygunluk, anlaşılır olma ve tam açıklama vurgusu yaparak değer bilgisinde güvenilirlik sağlamayı hedefledikleri tespit edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, TEGoVA, RICS değerlendirme konusu varlığın her yönüyle açık ve net bir şekilde tanımlanmasını; TEGoVA, teknik, çevresel, yasal yönleriyle ve şerefiye gibi soyut unsurlar içerip içermediğiyle birlikte detaylandırılmasını; RICS; değerlendirme konusu varlığın başka bir varlığın uzantısı olması durumunda bunun belirtilmesini ve varlığın birden fazla ülke veya eyaletlerde bulunduğu durumlarda ülke ve eyaletlerin detaylandırılması ve varlık içindeki yasal faizin belirtilmesini; USPAP değerlendirme konusu gayrimenkulün faizinin belirtilmesini ve kanıtlar ile birlikte değerlendirme konusu

gayrimenkulün tanımlanmasını istemektedir. Standartlar bu hususlarda tam açıklama ve amaca uygunluk vurgusu yaptıkları tespit edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, TEGoVA, RICS ve USPAP standartlarda değerlendirme tarihi ve değerlendirme raporu tarihinin ayrı ve açık bir şekilde belirtilmesini istemekte, değerlendirme tarihinin ve değerlendirme raporu tarihinin birbirinden farklı tarihlerde olabileceğini belirtmektedir. Standartlar bu hususta tam açıklama vurgusu yaptığı tespit edilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, RICS, Appraisal Foundation ve TEGoVA örgütleri gayrimenkul değerlendirme raporu için biçim olarak bir form sunmayıp, biçim ve içeriği değerlendirme uzmanının takdirine bırakırken; ilgili standartların kural bazlı ve keskin sınırları olan standartlardan ziyade, değerlendirme faaliyeti ve müşterinin ihtiyaç ve talepleri çerçevesinde ilke bazlı şekillendiği ve standartlaşmada tarafsızlık, tam açıklama, amaca uygunluk ve anlaşılır olma unsurları ekseninde ortak bir yaklaşım oluşturarak değer bilgisinde güvenilirliği esas aldıkları tespit edilmiştir.

Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme mevzuatının ise global gelişmelere uyum sağlayarak revize edildiği, raporlama formatının Uluslararası Değerleme Standartları ekseninde geliştirildiği, SPK ve BDDK açısından iki raporlama formatının oluşturulduğu görülmektedir. İki rapor formatı oluşturulmada bağlamın amaca uygunluk olduğu tespit edilmiştir. İlgili raporların içerikleri bakımından Uluslararası Değerleme Standartları ile paralellik gösterip tam açıklama, amaca uygunluk, tarafsızlık, anlaşılır olma kavramları ekseninde şekillendiği görülmektedir.

Raporlama standartlarının değer bilgisinin güvenilirliği bağlamında dört ana kavrama indirgeyebileceğimiz bu kombinasyondaki kavramları eldeki veriler ve standartların açıklamaları ışığında şu şekilde tanımlayabiliriz:

**Tam Açıklama Kavramı:** Raporlanan değer bilgisinin bağlamının desteklenmesi ve temellendirilmesi için değerlendirme raporunun içerik ve şeklinin, raporun içerdiği verilerin temininin, değerlendirme süreci içindeki (varsa) kısıtlamaların, varsayımların, olağanüstü durumların; değerlendirme konusu varlık, değerlendirme uzmanı, müşteri ve diğer olası kullanıcıların kimliğinin; değerlendirme ve raporlama tarihinin, değer bilgisi üzerinde etkisi olabilecek yasal vb her türlü durumun, değer bilgisinin manipülasyonun ve yanlış anlaşılmanın önüne geçmek amacıyla oluşturulan prensip olarak tanımlayabiliriz.

**Amaca Uygunluk Kavramı:** Değerleme raporunda bulunması gereken asgari unsurların bağlamının değerlendirme sözleşmesi ve değerlendirme faaliyetinin gerektirdiği ölçüler dahilinde belirtilmesini ifade etmektedir.

**Tarafsızlık Kavramı:** Değerleme faaliyeti ve raporlamada, raporlanan değer bilgisinin, değerlendirme faaliyetini yürüten kişi açısından herhangi bir olumlu veya olumsuz bir etki altında kalmadan şeffaf, desteklenebilir veriler ve ifadeler ışığında yürütülmesi ve raporlanmasını ifade etmektedir.

**Anlaşılır Olma Kavramı:** Raporlanan değer bilgisinin gerek sehven gerek ise kasıtlı olarak, yanıltıcı veya manipülatif olmaması ve yanlış karar almaya sebebiyet vermeme maksadı

ile, ifade, veri ve bilgilerin müşteri ve diğer rapor kullanıcıları tarafından anlaşılabilir, net bir şekilde belirtilmesini ifade etmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, TEGoVA, RICS ve Appraisal Foundation örgütlerinin değerleme raporu standartlarının içerikleri incelendiğinde, birbirlerine atıf ve gönderme yaptıkları, birçok açıdan birbirleriyle örtüştükleri ve uyumlaştırma çalışmaları içinde oldukları gözlemlenmektedir. Rapor çeşitleri arasındaki farklılık veya ayrışmaların ise bölgesel ihtiyaçlardan kaynaklanmakta olduğu tahmin edilmektedir. İlgili standartların farklı bölgelerde ortaya çıkıp farklı değerleme iklimlerinin etkisi altında kalmalarına rağmen raporlamada güvenilirlik odaklı ortak bir paradigmaya sahip oldukları görülmektedir. Söz konusu standartlar değer bilgisi tespiti için ise kesin sınırları olan kural bazlı bir yaklaşımdan ziyade müşteri ve değerleme amacı ekseninde şekillenen ilke bazlı bir yaklaşım sergiledikleri açık bir şekilde gözlemlenmektedir. İlgili raporlama standartları detaylı bir şekilde incelendiğinde ise güvenilir değer bilgisinin bileşenlerinin tam açıklama, amaca uygunluk, tarafsızlık ve anlaşılır olma kavramlarını içerdiğini görmekteyiz.

İlgili kurumların raporlama standartlarının bu dört kavram ekseninde şekillenerek ortak bir yaklaşım sergiledikleri, bu dört kavramın birbirinin tamamlayıcısı, destekleyicisi ve değer bilgisinin işlevselliği ve güvenirliliği açısından önemli bir kombinasyon olarak kabul ettikleri görülmektedir.

## KAYNAKÇA

### Kitaplar:

- Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2002), **Taşınmaz Değerlemesi**, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
- Akdoğan, N. (2015) **Maliyet Muhasebesi Uygulamaları**, 9. Basım. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Akpınar, O. (2015), **SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, 1. Basım, İstanbul: İkinci Sayfa.
- Alp, A. Ve Yılmaz, U. (2000) **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları.
- Altuğ, O. (1996) **Maliyet Muhasebesi**, 11. Basım. İstanbul: Evrim Yayıncılık.
- Altunışık, R., Özdemir, Ş. Ve Torpak, Ö. (2012). **Modern Pazarlama**, 5. Basım. Sakarya: Değişim Yayınları.
- Appraisal Institute (1993) **The Dictionary of Real Estate**, USA: Appraisal Institute.
- Appraisal Institute (2002), **The Dictionary of Real Estate Appraisal**, 4. Basım, Chicago.
- Appraisal Institute (2005), **The Appraisal of Real Estate**, Tercüme Eden: Erbil Töre.
- Appraisal Institute (2006), **AI Reports al-101 Summary Appraisal Report Residential**, Chicago: Appraisal Institute Publishing
- Arslan, A. (2018), **Felsefeye Giriş**, 26. Basım, Ankara: BB101 Yayınları.
- Babuşçu, Ş., Hazar, A., Biçer, İ. ve Erkara, A. (2007). **Gayrimenkul Değerleme Esasları**. 1.Basım, Ankara: Öncü Basımevi Basım Yayın Tanıtım Ltd. Şti
- Bakır, H. (2009), **Gayrimenkul Değerleme ve Finans Matematiği**. 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık
- Basık, F.O., Kaya, İ. ve Yanık, S. (2011) **Maliyet Muhasebesi**, İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Bozan, M. (2004). **Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı**, 1. Basım, İstanbul: İstanbul Üniversitesi.
- Bozan, M., Kıldış, Y., Selimoğlu R., Hepşen A., Katipoğlu, B., (2009), **Gayrimenkul Değerleme**, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi.
- Brown, K. R., (1970), **Essentials of Real Estate**, USA: Prentice-Hall Inc.
- Can, B., Bülbül Z. ve Dağışan V. (2012). **Emlak Vergisi Hukuku**, 1. Basım, İstanbul: İklim Matbaacılık.
- Carr, D.H., Lawson, J.A. ve Schulz, J.C. **Mastering Real Estate Appraisal**
- Charles J. Jacobus, **Real Estate Principles**, 11. Basım, Income Approach.

- Çağlar, A. Ve Çağdaş, V. (2002), **Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları
- Çığ, İ.M., (2018), **Kur'an, İncil ve Tevrat'ın Sümer'deki Kökeni**, İstanbul: Kaynak Yayınları
- Dale, P.F. ve MacLaughlin (1988), **Land Information Management**, Clarendon: Oxford.
- Doğa Bilimleri Sözlüğü**. (2013), "Arazi" Ankara: META Basım Yayım ve Matbaacılık.
- Emiroğlu, İ. (2004), **Mantık Yanlıları**, Elis Yayınları.
- Ertaş, F. C. (2016). **Muhasebe Bilgi Sistemi ve Organizasyonu**, 4. Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Esener, T. Ve Güven, K. (2015), **Eşya Hukuku**, 6. Basım, Ankara: Yetki Yayıncılık.
- Estes, J.C. ve Kokus, J. (1976), **Real Estate License Preparation Course for the Uniform Examination**, 2. Basım. USA: McGraw-Hill
- Fisher, J.D. ve Martin R.S. (1994). **Income Property Valuation**, USA: Dearborn Financial Publishing.
- Floyd, C. C. (1990), **Real Estate Principles**, Dearborn Financial Publishing.
- Garrison, R.H. (1991). **Managerial Accounting**, Boston: Irwin Inc.
- German, J., Robinson, D. ve Youngman, J. (2000), **Land Lines, Traditional Methods and New Approaches to Land Valuation**
- Gökçen, G., Ataman, B. ve Çakıcı C. (2016). **Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulamaları**. 2. Basım. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş.
- Haftacı, V. (2013) **Maliyet Muhasebesi**, 1. Basım. Kocaeli: Umuttepe Kitabevi.
- Hazar, A., (2013), **Gayrimenkul Değerlemesi**, 1. Basım, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Hepşen, A. (2017), **Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu**. 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayıncılık
- Hepşen, A. (2014), **SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Gayrimenkul Değerleme Esasları**
- International Association of Assessing Officers (2013) **Glossary for Property and Assessment** 2. Basım. [www.iaao.org](http://www.iaao.org).
- İpek, J.G. (1973). **Türk Eşya Hukuku İkinci Kitap Mülkiyet**, 2.Basım, Ankara: Sevinç Matbaası.
- Jones, G. ve Dyke, D. V. (1998), **The Business of Business Valuation**, New York: McGraw-Hill.
- Karabınar, S. (2005) **Muhasebe İklimi**, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Karapınar, A. (2013). **Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavına Hazırlık**, 7. Basım. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Karapınar, A., Bayırlı, R., Bal, H., Altay, A., Çına Bak, E. ve Torun, S., (2010), **Gayrimenkul Değerleme Esasları SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık**, Ankara.
- Kızılot, Ş. ve Diğerleri, (2013), **Gayrimenkul Rehberi**, 10. Basım, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2011), **Taşınmaz Değerlemesi**, 1. Basım, İstanbul: Netcopy Özel Baskı Çözümleri.
- Ling, D. C. Ve Archer, W. R. (2008), **Real Estate Principles; A Value Approach**, New York: McGraw-Hill Irwin Education
- Mill, A. (2018), **Ekonomi 101**, 4. Basım, İstanbul: Say Yayınları.
- Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, (2007), **Gayrimenkul Değerleme Eğitimi**, 1. Basım, Ankara: Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları
- Oğuzman, M.K., Selici, Ö. ve Özdemir S.O. (2015). **Eşya Hukuku**, 18. Basım, İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Orbay, M., (2008), **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık Kitabı**, Balıkesir: Ayta Turz. Teks. Elekt. Baskı Hiz. San. Ve Tic. Limt. Şti
- Özer, F. (2013), **Taşınmaz Değerlemesi**, İstanbul: Cinius Sosyal Matbaası.
- Özoğlu, B. (2007). **Uluslararası Değerleme Standartları Mesleki Uygulama Çerçevesi**, İstanbul: Alp Kitabevi.
- Ramset, D. (1998), **The Cost Approach: An Alternative View**, The Appraisal Journal.
- Reed, R.D., ve Marks, R. J., (1999). **Neural Smithing: Supervised Learning**, The MIT Press
- RICS, **RICS Valuations Global Standards 2017**,
- Rockwell Publish Company (2006), **Real Estate Appraisal**, USA.
- Rode, D.C., Presto, J.J., Paez R.A., Fishbeck, S. Ve Dean, S.R. (1998) **Sales Comparison Analysis of Power-Generating Assests: The Role of Structure and Time**, The Appraisal Journal.
- Saruhan, S. ve Özdemirci, A. (2018). **Bilim, Felsefe ve Metodoloji**, 5. Basım, İstanbul: Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş.
- Tanrıvermiş, H. (2017) **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu.
- TEGoVA, **European Valuation Standards 2016**, 8. Edition.

The Appraisal Foundation, **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**, 2018-2019 Edition

Tuba İlhan, A., (2017), **Uygulamalı Arsa/Arazi Değerlemesi**, Ankara: Doğan Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.

Utkucu, T., (2010), **Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Türkiye Ekonomisine Etkileri**, Adana: Nobel Yayın Dağıtım A.Ş.

Ventolo, W. L., Williams, W.R. **Fundamentals of Real Estate Appraisal**

Yıldırım, E. (2005), **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Bilgi Üniversitesi Seminer Notları.

Yıldırım, E. (2006), **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlık Sınavına Yönelik Ders Notları**, İstanbul.

Yüksel, A. ve Yüksel, F. (Ed.). (2015), **Bilimsel Araştırma Yöntemleri**, Ankara: Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.

Wurtzebach, C.H. ve Miles, M.E. (1991), **Modern Real Estate**, John Wiley & Sons.

## **Makaleler:**

Afşar, A., Yılmazel, Ö. ve Yılmazel, S. (2017), Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model ile Belirlenmesi: Eskişehir Örneği, **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 37. 195-205.

Alpaslan, H.İ. (2015). TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama. **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**. 4.2. 17-35.

Ayan, E. (2010), Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması), **Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 19.1. 382-397.

Aydın, Y. (2012), Firma Değerleme Yöntemleri, **Kırklareli Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, 1.1. 87-110.

Cömert, N. (2016), İşletmelerde Kontrol ve Denetim Kavramlarının Doğru Kullanılması Amacına Yönelik Kavramsal Bir İnceleme, **Marmara Business Review**, 1.1. 1-20.

Çağatay, U. ve Tecim, V. (2016), “ Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 15.3. 375-393.

Demirel B. ve Diğerleri, “Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Belirlenmesi ve Kriterlerin Önem Derecelerinin Çok Ölçütlü Karar Verme Yöntemi ile Hesaplanması”, **Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, .8. 2.

- Deveci, E. Ve Yılmaz İ. (2009), Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Taşınmaz Mal Değerlemesi: Afyonkarahisar İl Merkezi Örneği. **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**. 1.1. 33-47.
- Erdoğan, E. ve Özyürek, H. (2012), Yapay Sinir Ağları ile Fiyat Tahminlemesi, **Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi**, 4.1. 85-92.
- Goodman, A. C. (1998). Andrew Court and the invention of hedonic price analysis, **Journal of Urban Economics**, 44.2., s. 291-298
- Gürünlü Alma, Ö. ve Vupa, Ö. (2008), Regresyon Analizinde Kullanılan En Küçük Kareler ve En Küçük Medyan Kareler Yöntemlerinin Karşılaştırılması, **SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Fen Dergisi** 3.2. 219-229.
- Hawley, Delvin.D., Johson, J.D. ve Raina, D. (1990). Artificial Neural Systems: A New Tool for Financial Decision Making, **Financial Analyst Journal**, 46.6.63-72.
- IŞIKLI, Ş.,(2008), Bulanık Mantık ve Bulanık Teknolojileri, **Araştırma Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Felsefe Bölümü Dergisi**, 19.0. 105-126.
- İnel, M. N. ve Armutlu, İ.H. (2016), ‘‘Belirsizlik Ortamında Fuzzy Finansal Oranlarla Karar Verme’’, **Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, 38.2. 129-145.
- Karadeniz, E., Kandır, S.Y. ve Önal, Y.B. (2009), Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Değerleme ve Bütünsel Değerin Hesaplanması: Hipotetik Bir Uygulama, **Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi**, 20.2. 149-168.
- Karakuş, H. H., Özdemir, T. ve Turabi, A. (2011), Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi, **BAU Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, 13.2.
- Karataş, İ., (2018), Bulanık Mantık ile Klasik ve Sembolik Mantık İlişkisi, **European Journal of Educational & Social Sciences**, 3.2. 144-163.
- Keskenler, M.F., ve Keskenler E.F., (2017), Bulanık Mantığın Tarihi Gelişimi, **Takvim-i Vekayi**, 5.1. 1-10.
- Pagourtzi, E., Mmakapoulos V., Hatzichristos T. Ve Frech N. (2003) Real Estate Appraisal: A Review of Valuation Methods. **Journal of Property Investment & Finance**. 21.4. 383-401.
- Selim, S. ve Demirbilek A. (2009), Türkiye’deki Konutların Kira Değerinin Analizi: Hedonik Model ve Yapay Sinir Ağları Yaklaşımı, **Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 1.1. 73-90.
- Tanrıvermiş, H., (2008), Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, **Vergi Sorunları Dergisi**, 241. 106-148.
- Toktaş, M. Ve Erdoğan S. (2012), ‘Hazine Arazileri için CBS Destekli Değer Haritalarının Üretilmesi: Afyonkarahisar Örneği, **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**, 4.3.

Uluslan, H., (2007), Finansal Raporlama Açısından Değerleme, **Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 16.2. 525-543.

Yayar, R. (2011), Dizüstü Bilgisayar Piyasasında Hedonic Talep Parametrelerinin Tahminlenmesi, **Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**, 2011.2. 21-27.

Yiğit, M. ve Gövdere, B. (2017), Isparta İlinde Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi, **Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi**, 7.1., 152-173.

Yomralıoğlu, T. (1997), Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, **JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri**, 153 169.

## **Elektronik Kaynaklar:**

Appraisal Institute

<https://www.appraisalinstitute.org>

Appraisal Foundation

<https://www.appraisalfoundation.org>

Büyük Türkçe Sözlük (2018-2019)

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_bts&view=bts](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts)

Cambridge Dictionary (2018-2019)

<https://dictionary.cambridge.org/tr/>

Gelir İdaresi Başkanlığı

[http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user\\_upload/Yararli\\_Bilgiler/amortisman\\_oranlari2009.html](http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/Yararli_Bilgiler/amortisman_oranlari2009.html)

Kamu Gözetim Kurumu,

[http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/Türkiye%20Muhasebe%20Standartları/TMSTFRS2018Seti/TFRS/TFRS\\_13\\_2018.pdf](http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/Türkiye%20Muhasebe%20Standartları/TMSTFRS2018Seti/TFRS/TFRS_13_2018.pdf) ,

Nişanyan Etimolojik Sözlük (2018-2019)

<https://www.nisanyansozluk.com>

Royal Institution of Chartered Surveyors

<https://www.rics.org/uk/>

Resmi Gazete

<https://www.resmigazete.gov.tr/>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,  
<http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/degerlemeye%20giris.pdf>

T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, 2018,  
<http://www.sozluk.adalet.gov.tr/gayrimenkul>

The International Valuation Standards Council  
<https://www.ivsc.org>

The European Group of Valuers Associations  
<https://www.tegova.org/en/p48e3256d56748>

### **Yayımlanmamış Tezler:**

- Arsoy, M.F. (2015), İşletmelerde Dağıtılan Temettülerin Yapay Sinir Ağları ile Tahmini: Borsa İstanbul Sanayi Sektörü Üzerine Bir Uygulama, *Yayımlanmamış Doktora Tezi*, Eskişehir: Osmangazi Üniversitesi SBE.
- Erdoğan, S. (2012), Gayrimenkul Değerlemesi, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İzmir: Ege Üniversitesi FBE.
- Ergin, M. (2013), Gayrimenkul Türlerine Göre Raporların Analizi, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Marmara Üniversitesi SBE.
- Hasanova, N. (2015), Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Performans Analizi, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Sakarya: Sakarya Üniversitesi SBE.
- Özçelik N. (2004), Appraisal of Real Estate & Appraisal Practice in Turkey, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi FBE.
- Saraç, E. (2012), Yapay Sinir Ağları Metodu ile Gayrimenkul Değerleme, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: İstanbul Kültür Üniversitesi FBE.
- Türeoglu, Z.E. (2008), Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü.
- Üngüt, B. (2017), Gayrimenkul Değerleme İklimi, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Marmara Üniversitesi SBE.
- Üreten, A. (2007), Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Ankara: Gazi Üniversitesi SBE.

## **Standartlar:**

International Valuation Standards (2005) *International Valuation Standards Council*

RICS Valuations Global Standards (2017), *RICS*

TEGoVA, European Valuation Standards 2016

UDS 103. (2017), Uluslararası Değerleme Standartları. *Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi*

UDS 105. (2017), Uluslararası Değerleme Standartları. *Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi*

UDS 104. (2017), Uluslararası Değerleme Standartları. *Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi*

TFRS 13. (2018), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, *Kamu Gözetim Kurulu*

## **Tebliğler ve Resmi Gazete:**

**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**, (Seri: VIII, No:45) Resmi Gazete, Tarih: 06.04.2006, Sayı: 26100.

**Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ** (Seri: III-62.1.) Resmi Gazete, Tarih: 01.02.2017, Sayı: 29966

**Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Kuruluşları Hakkında Tebliğ** (III-62.3) ek. Resmi Gazete, Tarih: 31.08.2019, Sayı: 30874

**Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik** (Resmi Gazete, Tarih: 12.01.2017, Sayı: 29946

## **Çalıştay:**

Tahsin Yomralıoğlu ve Diğerleri, ‘‘Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi’’, **Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı**, İstanbul: İTÜ, 21-22 Mayıs 2012. S.1. (Tahsin Yomralıoğlu<sup>1</sup>, Recep Nişancı<sup>2</sup>, Mehmet Çete<sup>3</sup>, Ezgi Candaş<sup>1</sup>)

## **Kurultaylar:**

Erol Köktürk, ‘‘Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler’’, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara: 11-15 Mayıs 2009, s. 1.

**Raporlar:**

Eser Güngör, ‘‘Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin neriler’’, Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999. S.29.

