

EGE ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Serkan ERDOĞDU

Inşaat Mühendisliği Anabilim Dalı
Bilim Dalı Kodu: 624-06-00
Sunuş Tarihi: Ağustos 2012

Tez Danışmanı : Prof. Orhan YÜKSEL

Bornova-İZMİR

2012

Serkan ERDOĞDU tarafından YÜKSEK LİSANS tezi olarak sunulan “Gayrimenkul Değerlemesi” başlıklı bu alışma E.Ü. Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği ile E.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Eğitim ve Öğretim Yönergesi’nin ilgili hükümleri uyarınca tarafımızdan değerlendirilerek savunmaya değer bulunmuş ve 13.08.2012 tarihinde yapılan tez savunma sınavında aday oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunmuştur.

Jüri Üyeleri:

İmza

Jüri Başkanı : Prof. Orhan YÜKSEL

Raportör Üye : Prof.Dr. Türkan Göksal ÖZBALTA

Üye : Prof.Dr. H.Murat GÜNAYDIN

ÖZET

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

ERDOĞDU, Serkan

Yüksek Lisans Tezi, İnşaat Mühendisliği Bölümü

Tez Danışmanı: Prof. Orhan YÜKSEL

Ağustos 2012; 84+xvii sayfa

‘Gayrimenkul Değerlemesi’ adlı bu tezin amacı; dünyada bu konuda uygulanan standartları, prosedürü ve metodları incelemek, bununla birlikte Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının şu anki durumunu, olumlu ve olumsuz yönleriyle birlikte ortaya koymaktır.

Bu doğrultuda, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, değerlendirme süreci, gayrimenkul piyasası hakkında bilgiler verilmiş, gayrimenkul değerlendirme esnasında yaşanan sorunlar belirtilmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Yürürlükteki yasalar ve kabul gören uluslararası standartlar kapsamında gayrimenkul değerlendirme ve Türkiye’de standardı bulunmayan değerlendirme raporları açıklanmış, seçilen değerlendirme yöntemlerinin nasıl uygulanması gerektiği anlatılmaya çalışılmıştır.

Son olarak, gelişmiş ülkelerde ve ülkemizde gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlendirme mesleği incelenmiş, karşılaştırmalar yapılmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki düzenlemeler ve altyapı incelenerek, ülkemizde yapılması gerekenler önerilmiştir.

Anahtar kelimeler: Gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme, değerlendirme süreci.

ABSTRACT
APPRAISAL OF REAL ESTATE

ERDOĞDU, Serkan

MSc in Civil Eng.

Supervisor : Prof. Orhan YÜKSEL

August 2012; 84+xvii pages

Purpose of this thesis is to investigate the methodology of appraisal according to international valuation standards, to research the situation of the appraisal both in positive and negative ways in Turkey.

According to this aim, information is given about real estate appraisal, the market of real estate, the methods and the process of real estate appraisal, the problems of public foundations are defined and solutions are proposed.

The main purpose of this research is to explain the reports having no standards in our country, value according to the laws in force and approved international standards and to show which method should be used for valuation and how it should be used.

In conclusion, appraisal profession is examined and compared between the developed countries and our country, regulations are analyzed in developed countries and necessary arrangements are suggested.

Keywords: Real estate, real estate valuation, valuation process

TEŐEKKÖR

Yüksel Lisans çalışmamın başlangıcından itibaren tezin biçimlenmesinde büyük katkılarını aldığım Araş.Gör.Dr. Gülben ÇALIŐ'a ve çalışma süresince manevi desteğini esirgemeyen eşim Betül ERDOĞDU'ya sonsuz teşekkürlerimi sunar, bu çalışmamı; dünyaya yeni gözlerini açan biricik kızım İnci Nur ERDOĞDU'ya atfederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	V
ABSTRACT	VII
TEŞEKKÜR	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XIII
KISALTMALAR DİZİNİ	XV
1. GİRİŞ.....	1
2. KAVRAMLAR	3
2.1 Gayrimenkul Kavramı	3
2.2 Değer Kavramı.....	5
3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	9
3.1 Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler.....	10
3.2 Değerleme Gerektiren İşlemler.....	11
3.3 Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler	13
3.3.1 Gayrimenkulün kullanım amacı	13
3.3.2 Mahallin özellikleri	13
3.3.3 Yasal özellikler.....	15
3.3.4 Gayrimenkul sahiplerinin kişisel özellikleri.....	16
3.3.5 Gayrimenkulün konumu.....	17
3.3.6 Mevzi özellikleri	18
3.4 Değerleme Süreci	20
3.4.1 Problemin tanımı ve kapsamı	21
3.4.2 Veri toplama ve analizi.....	21
3.4.3 Değerinin tahmin edilmesi	27
4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
4.1 Maliyet Yöntemi	29
4.1.1 Değerleme süreci.....	30
4.1.2 Maliyet tahmin yöntemleri	44
4.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	47
4.3 Gelir Yöntemi	50
4.3.1 Doğrudan (direk) kapitalizasyon	55
4.3.2 Getiri kapitalizasyon	56

5. DEĞERLEME RAPORLARI	58
5.1 Değerleme Raporlarının Önemi	58
5.2 Rapor Türleri.....	59
5.2.1 Sözlü rapor	59
5.2.2 Form rapor.....	59
5.2.3 Yazılı rapor.....	60
5.3 Değerleme Raporlarının İçeriği ve Kapsamı	60
6. GAYRİMENKUL PİYASASI VE DÜZENLEMELERİ	64
6.1 Gayrimenkul Piyasası ve Özellikleri	64
6.2 Türkiye’de Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Düzenlemeler	67
6.3 Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar	71
SONUÇ VE ÖNERİLER	76
KAYNAKLAR DİZİNİ	78
TERİMLER SÖZLÜĞÜ	80
EKLER	83

TABLolar DİZİNİ

Tablo 4.1	2012 yılı için binaların m ² normal inşaat maliyet bedelleri	34
Tablo 4.2	Bina türlerine göre faydalı ömür ve yıpranma oranları	41
Tablo 4.3	Karşılaştırılabilir Satışlardan İndirgeme Oranının Belirlenmesi	55
Tablo 6.1	Etkin piyasa ile gayrimenkul piyasası özellikleri	66

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CRE	: The Counselor of Real Estate
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
EVİK	: En Verimli ve En İyi Kullanım
EVS	: European Property Valuation Standards
GKDI	: Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IVSC	: International Valuation Standards Committee
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İNA	: İndirgenmiş Nakit Akımı
KDV	: Katma Değer Vergisi
R.G.	: Resmi Gazete
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	: Sermaye Piyasası Kurulu Kanunu
TEGOVA	: The European Group of Valuers' Associations
UDSK	: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USPAP	: United Standards of Professional Appraisal Practice
UVDSK	: Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi

1. GİRİŞ

Gayrimenkuller, tüm ülkelerde kişisel ve kurumsal mülkiyetin temel alanlarından birisidir. Taşınmaz varlıkların uzun vadeli bir yatırım aracı olması, gelir getirme özelliği, bir güvence veya karşılık olarak kullanılabilmesi, gayrimenkullerin değerlemesini, tüm ilişkili tarafların refahının korunması için temel bir araç haline getirmiştir. Gayrimenkul sektörünün ve hukuki alt yapının son yıllarda hızla gelişmesine paralel olarak, gayrimenkul değerlemesine olan ilgi de önemli ölçüde artmıştır.

Gayrimenkul değerlemesi, Türkiyede henüz bilimsel bir tabana oturtulamayan ancak son yıllarda gelişme göstermeye başlayan önemli bir konudur. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlemesi ile ilgili yıllarca süren çalışmalar sonucunda, hem bu iş ile uğraşan kişilere hem de uygulanacak değerlendirme yöntemlerine bir standart getirilmiş olup, yıllardır uygulanmaktadır. Dünyada uygulanan genel kabul görmüş değerlendirme yöntemleri ile değeri gerçeğe en uygun şekilde belirlenen gayrimenkuller, her türlü ekonomik, sosyal ve finansal işleme konu olmaktadır. Genel olarak, gayrimenkule ilişkin alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat durumu söz konusu olduğunda gayrimenkulün değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir.

Bu tezde sözü edilen değerlemelerin daha sağlıklı yapılabilmesi açısından uygun olan değerlendirme yönteminin belirlenmesi ve gayrimenkul değerlemesine etki eden faktörlerin incelenmesi amaçlanmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme konulu tezde sırasıyla; değerlemenin tanımı, değerlendirme kavramı, değerlendirme yöntemleri, değerlendirme süreci, değerlendirme raporları, değerlemeye ilişkin mesleki kuruluşlar ile gayrimenkul piyasası ve düzenlemeleri ile ilgili bilgiler sunulacaktır.

Bu araştırma ülkemizde yapılan gayrimenkul değerlendirme ve bu değerlemeye esas teşkil eden ilkeler ile değeri etkileyen faktörlerin güncel durumunun tespitine yöneliktir. Doğru bir sonuç için değerlemeye konu gayrimenkule ve çevreye ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanıma sahip olunmakla birlikte değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Bu çerçevede Sermaye Piyasası Kurumu tarafından onaylanmış ve kabul

görmüş gayrimenkul değerleme raporları incelenmiş, Yüksek Yargı Organlarının konuyla ilgili kararları taranmış ve gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların standart ve mevzuatı irdelenerek, elde edilen sağlıklı veriler ışığında bir değerlendirme yapılmaya çalışılmıştır.

2. KAVRAMLAR

2.1 Gayrimenkul Kavramı

Türk Dil Kurumu kayıtlarında “Gayrimenkul” kelimesinin karşılığı olarak “Taşınmaz” kelimesi görülmektedir. Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır.

Gayrimenkul kelime olarak, olmayan, başka anlamına gelen “**gayr**” sözcüğü ile nakledilebilir, taşınabilir mal anlamına gelen “**menkul**” sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuştur. Bu nedenle gayrimenkul, “**taşınmaz mal**” olarak da adlandırılmaktadır (Alptürk, 2007).

Gayrimenkul, diğer adıyla **taşınmaz mal** veya mülk; **bir yerden bir yere taşınması olanaksız olan**, durağan malları ifade etmektedir. **Gayrimenkul; arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsamaktadır.** Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Gayrimenkul ayrıca hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir. Gayrimenkul; toplum yararı amacıyla geliştirilmiş sınırlamalar dışında, sahiplerine diledikleri gibi kullanma hakkı veren, Türk Medeni Yasası uyarınca, arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımları da kapsamaktadır. (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Gayrimenkuller, çeşit açısından;

- Konut
- Ticari gayrimenkul
- Endüstriyel gayrimenkul
- Tarımsal gayrimenkul
- Özel amaçlı gayrimenkul olmak üzere 5 grupta tanımlanır.

Bu gayrimenkul çeşitlerinin her biri değerlendirme açısından ayrı bir uzmanlığı ve tecrübeyi gerektirmektedir. Gayrimenkul çeşitleri aşağıda kısaca açıklanmıştır (Üreten, 2007).

Konut

İnsanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü yapı bu kapsamda değerlendirilmektedir. Gayrimenkul piyasaları içerisinde etkin piyasa teorisine en yakın gayrimenkul çeşididir.

Ticari gayrimenkul

Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkuller bu kapsamda değerlendirilir.

Endüstriyel gayrimenkul

Endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkülü kapsamaktadır. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir.

Tarımsal gayrimenkul

Arazi, gelir ve istihdam yaratması veya başka nedenlerle, en çok tarımsal gayrimenkul olarak kullanılmaktadır. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesi toprağın verimliliği, su hakları, hayvancılığa ve tarıma sağlanan destekler vb. gibi özel bilgileri de gerektirir. Bazı bölgelerdeki tarımsal gayrimenkuller, şehre veya gelişime açık olan yerlerde oldukları için yakın bir gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı gayrimenkul olarak kullanılma imkanına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkanları açısından da değerlendirmek gerekir.

Özel amaçlı gayrimenkul

Özel amaçlı gayrimenkuller, okullar, golf alanları, ibadet alanları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadır. Bu tip gayrimenkuller genellikle özel bir kullanıma tahsis edildikleri ve bu nedenle piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırmalı bir analiz yapmak ve piyasa değerini hesaplamak oldukça zordur.

2.2 Değer Kavramı

Değer sözcüğü, günlük hayatımızda sıkça kullandığımız bir sözcüktür. Ancak, ekonomik açıdan değer kavramı, fiyat ve maliyet kavramları ile sık sık karıştırılmaktadır. Bu kavramları birbirinden ayıran önemli farklılıklar bulunmaktadır.

Gayrimenkul piyasası, gayrimenkulün kullanım haklarının para veya başka varlıklar karşılığında, kişi ve kurumlar arasında değişimi ile oluşmaktadır. Fiyat, alıcı ile satıcı arasında, alışverişe konu olan işlem çerçevesinde, alıcının ödemeyi satıcının ise almayı kabul ettiği tutarı ifade eder. Bu nedenle, fiyat bir sonuçtur (Utkucu, 2010).

Maliyet ve değer kavramları, genellikle, eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. Ancak, maliyet kavramı değerlendirme yapanlar tarafından, değişimle değil, üretimle ilişkilendirilmektedir. Maliyet, belli bir amaca ulaşmak için katlanılan fedakarlıkların parasal bir ifadesidir. Maliyet Muhasebesi'nde maliyet kavramı, genellikle, üretim faaliyeti sonucu elde edilen mamül ya da hizmet maliyetleri ile sınırlı tutulmaktadır. Vergi Usül Kanunu'na göre maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin sahip olunması veya değerinin artırılması sebebiyle yapılan ödemelerle, bunlara ilişkin bilimum giderlerin toplamını ifade eder. Değer ise, satın alınacak bir mal veya hizmet için, alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır (Üreten, 2007).

Değer, gerçek bir veri olmayıp, bir tanıma göre, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki önemi, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında, piyasanın görüşünü yansıtır (Bakır, 2009).

Değer, alıcılar ile satıcıların herhangi bir mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varılması olası kuramsal veya hayali bir fiyattır. Bu nedenle değer, belirli bir zaman içerisinde satın alma amacıyla bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın tahminidir. Değerin çeşitli tür ve tanımları vardır. Bazı tanımlanmış değerler, değerlemede sıkça kullanılmaktadır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, değer tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir

değerleme görevine uygun olmasının önemi çok büyüktür. Değer tanımındaki bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde ciddi etkiler yapabilir (Bakır, 2009).

ABD'deki New York Eyaleti vergi komisyonu eski başkanlarından William Stanley Miller, elliden fazla “değer” tanımlaması yapmış ve bu listenin bitmeyeceğini söylemiştir (Alp ve Yılmaz, 2004).

Gayrimenkul değerlemede sıkça kullanılan değer kavramları olan; “pazar değeri (piyasa değeri), kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri, vergi değeri, kurtarılabilir değer ve özel değer” tanımları yer almaktadır (Bakır, 2009).

Pazar değeri

Pazar değeri; bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen pazar değerinin 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, katılımcıların faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır. Taşınmaz mülklerin pazar değerini temsil eden fiyatı; taşınmazın pazarlanmasının göreceli olarak daha uzun bir zaman gerektirmesi, likiditesinin göreceli olarak daha düşük olması nedeniyle diğer bir çok mal ve hizmetin pazar değeri fiyatından farklılık göstermesine neden olmaktadır.

Kullanım değeri

Kullanım değeri, belirli bir mülkün; belirli bir kullanıcısı için, belirli bir kullanımına yönelik olarak sahip olduğu değerdir. Bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasının oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır.

Yatırım değeri

Yatırım değeri, bir mülkün; belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bir varlığın yatırım değeri; o varlığın pazar değerinden daha fazla veya az olabilir. Yatırım değeri terimi; yatırım mülkünün pazar değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte pazar değeri; belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, özel değer ile ilişkilidir.

Yatırım değeri; gayrimenkulün ileride getireceği gelirlerden sağlanacak faydalar bütünüdür. Yatırım değeri, yatırımcının beklentilerine ve yatırımın özelliklerine göre değişir. Ekonomik değişkenler, pazar durumu, gayrimenkulün getirisi, sosyal ve kültürel etkiler gibi değişkenlerin etkisine bağlıdır.

Faal işletme değeri

Faal işletme değeri, bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşta her biri tek tek ele alındığında pazar değerini oluşturan bileşenler olarak görülmeyen, ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, faal işletme değeri kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

Vergi değeri

Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Vergi değeri; aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülemez. Mülkün değeri üzerinden vergilendirilmesi konusunda yapılacak toplu değerlemelere ilişkin bir çerçeve sağlar. Toplu değerlendirme işlemi, hükümetin idari programında yer alan istatistikî ve ekonomik çalışmalar için bir yöntem olarak kullanılır.

Kurtarılabilir değer

Kurtarılabilir değer; arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya yapıları yaparak kullanmaya devam ettirilmesinden ziyade, içerdiği malzeme için elden çıkarılması değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir. İkinci durumda, paraya çevrile-

bilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.

Özel değer

Özel değer, pazar değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel değer, bir mülkün bitişiğindeki başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel açıdan o mülk ile olan ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir.

Evlilik (birleştirme) değeri ise; bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır. Özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer; işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme uzmanı; özel mülklerin değerini takdir etmek için kullandığı kriterlerin, pazar değerini takdir etmek için kullandığı kriterlerden ayrı olduğunu bilmeli, kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde raporunda belirtmelidir.

“Değer” kavramını iki genel sınıfa ayırmak da mümkündür (Güngör, 1999):

- a) Sübjektif değer,
- b) Objektif değer.

Sübjektif değer, esas itibarıyla mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile (mülk sahibi açısından bir gayrimenkulün değeri) bir başka deyişle, daha çok mülkün “kullanım değeri” ile ilgilidir.

Objektif değer, mülkün dışında bulunan, aslında, “başkaları için mülkün değeri nedir” gibi etkenleri içerir. Örneğin, belli bir kişi tarafından tasarlanan ve kullanılan pahalı bir yatak odasına sahip bir ev içinde oturan için önemli ölçüde sübjektif değere sahiptir, fakat bu evin konut piyasasındaki objektif değeri muhtemelen daha düşük olacaktır. Bunlardan birincisine “kullanım değeri” ikincisine de “pazar değeri” denir.

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Varlıkların mübadele değerlerinin tespit edilmesi, tarih boyunca insan-oğlunu en çok ilgilendiren konulardan biri olmuştur. Değer; farklı toplumlarda ve farklı zamanlarda insanlar için farklı anlamlar ifade etmiş, dolayısıyla, değeri ifade şekilleri de her dönemde farklı olmuştur. Değer, bazı dönemlerde buğdayla, bazı dönemlerde gümüşle, bazı dönemlerde de altınla ifade edilmiştir. Günümüzde ise varlıkların değeri parayla ifade edilmektedir.

Bir varlığın “değer”inin tespit edilmesi ise değerlendirme faaliyetlerini oluşturur. “**Değerleme**; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder” (SPK, 2006).

Değerlemenin dilbilimi açısından kökü “değer” kelimesidir. Değer; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, herhangi bir varlık başka birine verildiğinde karşılığında alınabilecek nesne miktarı, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin uygun görülen karşılık, kıymet veya bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla değerlemeyi, bir varlığın değdiği kıymeti veya para ile ifade edilen karşılığını belirleme işlemi olarak tanımlamak mümkündür (Utkucu, 2010).

Kullanıldığı amaca göre farklı şekillerde tanımlanabilme özelliğine sahip olması sebebiyle değerlendirme kavramının anlamı üzerinde görüş birliği bulunmamaktadır. Diğer taraftan, değer biçme işlemi yapan kişi ve gruplara, bunun yanında değerlemede kullanılan araçlara ve değer biçenin içinde bulunduğu şartlara göre farklı sonuçlara yol açtığı gerçeğinden hareketle değerlendirme yapılacak tek bir tanımına bağlı kalmak güç olacaktır. Ortak bir tanım birliğine ulaşabilmek için, bazı tanımların ortaya konulmasında yarar vardır;

“**Değerleme**, bir malın, fikrin veya hizmetin kendinden bekleneni sağlama derecesini araştırmak, bir şeyin kıymetini belirlemek amacıyla, sözkonusu nesnenin özellikleri hakkında bir görüş bildirmektir” (Utkucu, 2010).

“**Değerleme**, ekonomik değerlerin (varlık ve kaynakların) fiyatlandırılması ve fiyatlandırmanın TL ile ifade edilmesi olarak tanımlanabilir” (Gültekin, 2007).

“**Değerleme**, bir varlığın değerini belirlemek amacıyla yapılan söz konusu varlığa yönelik bir değer biçme işlemi, bir varsayımda bulunma ya da değer takdir etmektir” (Bakır, 2009).

“**Değerleme**, esas itibariyle iktisadi kıymetlerin belli bir zamandaki kıymetinin belli bir para cinsinden ifade edilmesi şeklinde tanımlanabilir” (Gültekin, 2007).

“**Değerleme**, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.”(VUK m.258)

3.1 Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler

Gayrimenkul değerine esas teşkil eden üç ilke bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi, bu üç temel ilke üzerine yapılır (Kayabaşı, 2007);

İkame ilkesi: Değerleme işlemi büyük oranda ikame etme esasına dayanır. Bu prensip dikkatli bir alıcının herhangi bir taşınmaz için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir taşınmaza ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyeceğini varsayar. Bir şeyin değeri, onun yenileme maliyetinden fazla olamaz. Bir gayrimenkule, aynı özellikte ve benzer yapıda yenisinin yapılmasına göre daha fazla değer biçilmesi kabul edilir bir durum değildir. Örneğin bir binanın yenileme maliyeti 400.000 TL iken, o bina için 500.000 TL değer biçilmesi doğru bulunmaz.

Uygunluk İlkesi: Literatürde uygunluk ilkesi, değerlendirme yapılırken, gayrimenkulün, bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini ifade eder. Bu ilke, bir gayrimenkulün maksimum değerine ulaşması için, bu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini kabul eder.

Beklenti İlkesi: Beklenti ilkesi, bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar. Gayrimenkuller yatırım amaçlı da alınıp satıldıklarından kişilerin bu yatırımdan beklentilerinin olması da doğaldır.

3.2 Değerleme Gerektiren İşlemler

Gayrimenkul değerlemesi, aşağıda listelenen kullanım alanları dahilinde yapılmaktadır (Utkucu, 2010);

Mülkiyetin el değiştirmesi

- Olası alıcılara bir teklif fiyatı hazırlamada yardımcı olmak,
- Olası satıcılara kabul edilebilir bir satış fiyatı konusunda karar vermelerine yardımcı olmak,
- Gayrimenkul değişimleri için bir temel oluşturmak,
- Çoklu mülkleri mülkiyetini yeniden organize etme ya da birleştirme konularında temel oluşturmak,
- Bir işlemin satış fiyatı koşullarını belirlemek.

Finansman ve kredi

- İpotek karşılığı borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek,
- Bir yatırımcıya gayrimenkul ipoteği, bono veya diğer kıymetli evrak satın alması konusunda karar vermesi için güvenilir bilgi sunmak,
- Bir gayrimenkul için kredi sigortası veya garanti verme konusunda karara temel oluşturmak.

Davalar

İstimlâk işlemleri

- Bir mülkün bütününe bir pazar değeri biçmek-örneğin el koymadan önce,
- El koymadan sonra bir mülkün kalanına pazar değeri biçmek,
- Bir mülke el koymanın sonucundaki zararı tahmin etmek.

Mülk bölüştürme

- Sözleşme uyuşmazlıklarında bir mülk için pazar değeri tahmini oluşturmak,
- Bir portföyün parçası olarak bir gayrimenkul üzerinde bir pazar değeri tahmini oluşturmak,
- Ortaklık payları konusunda bir pazar değeri tahmini oluşturmak.

Vergi konuları

- Vergi değeri konusunda fikir oluşturmak,
- Varlıkları amortisman tabi tutulabilir kalemler, örneğin binalar; ve amortisman tabi tutulamaz kalemler; örneğin arazi gibi; şeklinde ayırmak ve uygulanabilir amortisman oranlarını tahmin etmek,

- Hibe ve miras vergilerini saptamak.

Yatırım danışmanlığı, karar verme ve muhasebe

- Kira tarifeleri ve koşulları saptamak,
- Bir inşaat ya da yenileme projesi için fizibilite hazırlamak,
- Sigortacıların, sigorta eksperlerinin ve sigortalıların gereksinimlerine hizmet etmek,
- Şirket birleşmelerinin, hisse senedi sigortaları ve defter değerini yeniden değerlendirmeyi kolaylaştırmak,
- Hacizli satışlarda ya da açık arttırmalarda malın tasfiye değeri hakkında fikir oluşturmak,
- Müşterilerine yatırım amaçları, alternatifler, kaynaklar ve kısıtlamalar ve faaliyetlerinin zamanlamaları konusunda danışmanlık yapmak,
- İmar komisyonları, mahkemeler ve şehir plancılarına önerilen hareketlerin olası etkileri üzerinde danışmanlık yapmak,
- Değer biçme konularında hakemlik yapmak,
- Pazarın arz ve talep eğilimlerini analiz etmek,
- Gayrimenkul pazarlarının durumunu belirlemek,
- Sabit değerlere kıymet biçmek ve değer paylaşımı işlemlerinde yardımcı olmak.

Değerleme gerektiren işlemlerde, değerlendirme talebinde bulunanlar ve talep nedenleri aşağıda listelenmiştir;

Değerleme talebinde bulunanlar ve talep nedenlerinden bazıları:

- **Devlet** : Vergi,
- **Alıcı** : Bilgilenme,
- **Satıcı** : Bilgilenme ve pazarlama,
- **İhale makamı** : Baz değer tespiti,
- **Borç verenler** : Teminat,
- **Yargı makamı** : Doğru karar,
- **Kamulaştırma idaresi** : Ödenecek kamulaştırma bedeli,
- **Özelleştirme** : Satış koşullarını belirleme,
- **Denetim ve onay makamları** : Doğru denetim ve onay,
- **Şirket sahibi ve idarecileri** : Finansal tablolar,
- **Yatırımcı** : Karar verme,

3.3 Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler

Gerçek anlamda, herhangi *bir gayrimenkule ait kesin değer*in tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü, her gayrimenkul konumu ve kullanımı itibariyle birçok değişik özellik göstermekte olup, bu *özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir*. Dolayısıyla, gayrimenkullerin sahip olduğu özellikler objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, gayrimenkullerin kesin değerleri yerine tahmini değerlerini belirlemek mümkündür (Alptürk, 2007).

Gayrimenkulün değerini tahmin etmek için değer oluşumunda etkili olan bütün unsurların (faktörlerin) bilinmesi gerekir. Her bir gayrimenkulün değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların ağırlığı farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sınıflandırmak güçtür. Ancak gayrimenkullerin değerini direk etki eden ve herkes tarafından kabul edilebilen temel faktörler bulunmaktadır. Aşağıda bu faktörler sınıflandırılarak belirtilmeye çalışılacaktır.

3.3.1 Gayrimenkulün kullanım amacı

Kullanım amacı, gayrimenkule ekonomik bakımdan etki eden önemli bir kriter olarak ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkulün değeri belirlenmeden önce gayrimenkulün sahip olduğu cins ve niteliği kesin olarak saptanmalıdır. Çünkü gayrimenkulün hangi amaçla kullanıldığı (arsa veya arazi vasfında olması, üzerinde yapı, tesis veya diğer müstemilatının olması) gerek uygulanacak değerlendirme yöntemlerinin tespitinde gerekse en iyi ve en verimli kullanım olup olmadığının belirlenmesinde önem arz etmektedir. Bu amaçla, gayrimenkulün vasfı belirlendikten sonra konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği gayrimenkulün ekonomik bir göstergesi olduğundan, gayrimenkulün üzerinde gerçekleştirilmesi amaçlanan faaliyetlerin ne ölçüde yerine getirilebileceği irdelenir.

3.3.2 Mahallin özellikleri

3.3.2.1 Çevresel özellikler

Gayrimenkulün bulunduğu yerin topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu, çevrenin bitki örtüsü, biyolojik ve ekonomik yapısı, sosyal,

kültürel ve yeşil alanlara yakın olması gibi donatılar değer üzerinde büyük rol oynayabilmektedir. Özellikle kentleşmenin hızla arttığı günümüzde eğitim (kreş ve çocuk yuvaları, ilköğretim okulları, lise ve meslek okulları, fakülteler), sağlık (ana ve çocuk sağlığı merkezleri, dispanserler, doğum evi, hastaneler), sosyal kuruluşlar (toplantı yerleri, kütüphaneler, kültür merkezleri), dini mekanlar (cami, kilise gibi) ve yeşil alanların (parklar, çocuk bahçeleri, oyun yerleri, spor alanları) bulunduğu yerlere olan talep, gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Bununla birlikte bölgedeki nüfus yoğunluğu, sosyal tabakalaşma, demografik hareketlerde gayrimenkulün bulunduğu mahallin yeri ayrı ayrı dikkate alınır (Alptürk, 2007).

Diğer yandan, gayrimenkulün bulunduğu çevrenin hangi sosyal sınıftan tarafından rağbet gördüğü de önemli bir faktördür. Gecekondu türü yapılaşmanın yaygın olduğu bir semte nazaran lüks konutların ve apartmanların bulunduğu semtte gayrimenkullerin daha değerli olacağı aşikardır. Bu nedenle gayrimenkulün bulunduğu çevre ile olan etkileşimi ve çevrenin sosya ekonomik yapısı gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlardan biridir.

3.3.2.2 Altyapı durumu

Gayrimenkulün elektrik, su, telefon, kanalizasyon gibi altyapısının mevcut olup olmadığı değerlemede dikkate alınan başka bir faktördür. Çünkü inşaat maliyet hesaplamalarında, ortalama bir yapının maliyetinin 1/8'i altyapı maliyetini oluşturduğu kabul edilmektedir. Nitekim 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesinde, gelişme alanlarında yapı ruhsatı verilebilmesi, teknik altyapının tamamlanmış olmasına bağlıdır. Bu nedenle gayrimenkulün değerlemesinde bu maliyetlerin de dikkate alınması gerekmektedir (Utkucu, 2010).

3.3.2.3 İklim şartları

Gayrimenkulün bulunduğu yerde iklim şartları ve gayrimenkulden yararlanma zamanı önemlidir. Sert iklim şartlarının hakim olduğu bir bölgeye nazaran yılboyu ılıman iklimin yaşandığı bölgelerde gayrimenkulden yararlanma süresinin daha uzun olması gayrimenkulün değerini artırıcı bir rol oynamaktadır. Özellikle turizm bölgelerinde bu durum daha belirgindir. Arazilerde ise iklim şartlarının rolü daha büyüktür. Kuraklık, dolu, don, rüzgar vb. gibi anormal hava koşulları çok önemli olup topraktan elde edilebilecek mahsül ve gelirler bu koşullardan etki-

lenmektedir. Arazilerin değer tespitinde, elde edilen gelir ön planda tutularak gelir yöntemi uygulandığından; iklim şartları gayrimenkul değerlemesine doğrudan etki etmektedir.

3.3.2.4 Nüfus

Bir bölgede oluşan nüfus hareketleri de gayrimenkulün değerini etkileyen bir unsur olarak karşımıza çıkar. Bunun nedeni arz ve talep kavramı ile ilgilidir. Örneğin bir bölgenin nüfusunun azalması uzun süreden beri devam ediyorsa, azalan talebe bağlı olarak konut fiyatlarında bir düşüş olması kuvvetle muhtemeldir. Çünkü nüfusu azalan bir bölge, talebin azaldığının bir göstergesi olmakla beraber, nüfusu artan bir bölge ise talebin ve ilginin arttığının bir işareti olmaktadır. Dolayısıyla talebin ve ilginin arttığı bir bölgede gayrimenkullerin değerinin de artması şaşırılmaması gereken bir durumdur (Alptürk, 2007).

3.3.3 Yasal özellikler

Yasal düzenlemeler, genellikle gayrimenkulün kullanımını doğrudan etkileyen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler, imar faaliyetlerinden açık bir vaziyette etkilenmektedir. Plan ile mevcut gayrimenkullere yapı nizamı ve kullanımı açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlandığı gibi, kamulaştırma ile de gayrimenkulün kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilmesi söz konusudur. Dolayısıyla kanun ve yönetmelikler, gayrimenkullere ilişkin mülkiyet haklarının kısıtlama ve genişletme tasarrufuna sahip olup, bu tasarruf ile gayrimenkulleri ekonomik açıdan etkilediğinden, değerleme işleminde dikkate alınmalıdırlar.

3.3.3.1 İmar durumu

İmar faaliyetleri, çoğunluğu kentsel alanlarda olmak üzere ülkenin her yerinde insanların refahı, toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla yeryüzünün fiziksel görünümünü değiştirmeye ve şekillendirmeye yönelik faaliyetlerdir. Değerleme esnasında gayrimenkulün içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan etkileyen yasal düzenlemelerin, özellikle imar ile ilgili düzenlemelerin incelenmesi gerekmektedir. Gayrimenkulün imar planı içerisinde hangi amaçla ayrıldığı, gayrimenkulün değerini belirlemede en büyük faktör olarak karşımıza çıkmak-

tadır. Bu amaçla gayrimenkulün hangi plan içerisinde yer aldığı öncelikle belirlenmesi ve bu plan içerisinde ayrıldığı amacın tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun için gayrimenkulün yerleşik (meskun) alanı yada gelişme (inkişaf) alanı içerisinde bulunup bulunmadığı, ticaret alanı, sanayi alanı, konut alanı yahut yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi kamu hizmetleri veya hal, okul, hastane, cami gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup olmadığı önem arz etmektedir. Bunun yanı sıra gayrimenkulün imar planında gösterilen sosyal, kültürel, spor, oyun ve altyapı alanlarına yakınlığı ve bu alanlarla ne tür bağlantısının olduğu değer tespitinde dikkate alınmalıdır.

3194 sayılı kanunun 18. maddesinin 2. fıkrasında açıkça ifade edildiği gibi düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerde meydana gelen değer artışlarının bir karşılığı olarak “düzenleme ortaklık payı” alınmaktadır ve düzenleme sonucu düzenlemeye tabi tutulan yerler yeni imar parseli haline dönüştürülerek konut yapımına hazır hale getirilmektedir. Dolayısıyla düzenlemeye tabi tutulan bir yerin değeri düzenlemeye tabi tutulmayan bir yere göre daha yüksek olacaktır. Çünkü bu düzenleme, maddede ifade edildiği üzere yol, park, otopark gibi umumi hizmetler dolayısıyla gayrimenkulde meydana gelen değer artışlarının karşılığında alınmaktadır. Ayrıca gayrimenkul çevresinin yeterli sosyal donatılara sahip olduğunu da göstermektedir (Utkucu, 2010).

3.3.3.2 Hukuki kısıtlamalar

Gayrimenkulün değerini etkileyen önemli bir hususta gayrimenkul üzerinde hukuki bir kısıtlama olup olmadığıdır. Gayrimenkul üzerinde hukuki bir kısıtlama olup olmadığı tapu kütüğündeki kayıtların incelenmesi ile anlaşılır. Gayrimenkulün intifa, sükna gibi irtifak hakkı tesisine, icraya veya ipoteğe konu olması halinde söz konusu işlemlerin tapu kütüğünün beyanlar sayfasına işlenmesi gerekmektedir. Bu tür hukuki kısıtlamalar gayrimenkulün değerinin tespitinde ayrıca dikkate alınmalıdır. Çünkü hiç kimse üzerinde bir kısıtlama bulunan gayrimenkul için piyasa değerine eşdeğer bir fiyat ödemek istemez.

3.3.4 Gayrimenkul sahiplerinin kişisel özellikleri

Değerleme kriterlerinden birisi de gayrimenkul mahallindeki diğer gayrimenkul sahiplerinin kişisel özellikleridir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşu-

luk ilişkiler maddi ve manevi güçleri, toplum içindeki popüliteleri, yasalara karşı davranış biçimleri, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler gayrimenkul mahalline çekicilik kazandıran diğer sübjektif değerler olarak göz önünde bulundurulur. Özellikle ülkemizde toplumda belli bir seviyede devlet adamı, sanatçı, iş adamı vb. kişilerin sahip oldukları gayrimenkullerin birim değerlerinde diğerlerine nazaran büyük bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu tür kişilerin özellikleri bölgeye talebi arttırdığından, gayrimenkullerde bir değer değişimi söz konusu olmaktadır.

3.3.5 Gayrimenkulün konumu

Gayrimenkulün imar yönü ile yol cephesinin fazla olması, yönünün güneye doğru olması, yapılacak yapının güneş ışığı alması, uydu kent içerisinde yada site içerisinde bulunup bulunmaması, yerleşik alan yahut gelişme alanı dahilinde olup olmaması gibi unsurlar değer belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Tarımsal faaliyetlere konu olan arazinin sulama kaynağına, ulaşım yollarına, pazara yakın olup olmaması da gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Değer takdirinde gayrimenkulün rahatlığını arttıran ve değerini yükselten deniz, göl, ana cadde, yeşil alan, meydan, şehir manzarasının vb. bulunup bulunmadığı belirlenerek değer biçilirken bu hususların da ayrıca göz önüne alınması gerekmektedir. Gayrimenkulün konumu, günümüzde gayrimenkulün değerini etkileyen en önemli faktörlerden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.3.5.1 Manzara

Yüzölçümü ve diğer özellikleri aynı olmakla birlikte göl, orman, şehir manzaralı, sıcak bölgelerde esinti alan yerde bir gayrimenkulün değeri daha yüksek olacaktır.

Bu tür gayrimenkullerde belirgin özellik gayrimenkulün diğer niteliklerinin yanı sıra konumu ile paralellik arz eden sahip olduğu manzaraya olan taleptir. Talepteki artış, gayrimenkulün değerini arttırmaktadır. Örneğin İstanbul'da boğaz manzaralı bir daire, tadilat gerektirecek kadar bakımsız olsa bile, boğaz manzarası nedeniyle çok yüksek fiyatlarla satışa sunulabilmektedir.

3.3.5.2 Ulaşım

Şehirlerin ulaşım sorunlarının günden güne büyüdüğü zamanımızda yaşam mekanları, şehir merkezlerine ulaşımı yakın olan uydu kent alanları olarak belirlenmektedir. Gayrimenkulün kullanım amacına göre sanayi, ticaret, konut alanlarına olan yakınlığı, bu alanlara olan ulaşım imkanı, değerlemede, gayrimenkulün arz ve talebine göre dikkate alınmalıdır. Gayrimenkulün kullanım amacına bağlı olmakla birlikte, ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara daha yakın olması arzu edilir. Ulaşım açısından, kamu hizmeti veren merkezi yerlerden maksimum şekilde yararlanmak, gayrimenkulün konumu ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle market, pazaryeri, iş yeri, otopark sahası, okul, çocuk bahçesi, terminal, yeşil alan, şehir merkezi vb. yerlere olan mesafelerin kısa olması ekonomik ve sosyal açıdan kişilere avantaj sağlar. Dolayısı ile bu tür yerlere olan uzaklık ile gayrimenkulün değeri arasında ters bir orantı olduğu kabul edilir. Bununla birlikte, gayrimenkule zarar verebilecek nitelikteki sağlıksız, kirli, gürültülü bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden her türlü kamu ve özel mülkiyetteki tesislerden olan uzaklık ile değer arasında doğru orantı olduğu da kabul edilmektedir.

Sonuç olarak bir gayrimenkulün; kamu hizmeti veren alanlara, alışveriş merkezlerine, eğitim ve ibadet alanları ile rekreasyon alanlarına olan yakınlığı her zaman değerine olumlu yönde katkı yapmaktadır.

3.3.5.3 Gürültü

Yoğun trafiğe sahip havaalanı, karayolları, kavşaklar, demiryolları, eğlence merkezleri, fabrikalar gibi gürültü üreten sahalara ve kirli havanın yoğun olduğu bölgelere olan uzaklıklar gayrimenkulün değerine etki etmektedir.

3.3.6 Mevzi özellikleri

Gayrimenkulün bulunduğu yer itibari ile sahip olduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak da kullanım büyüklüğündeki değişkenler ekonomik açıdan gayrimenkulün değerini etkileyebilecek niteliklerdir. Bundan dolayı gayrimenkuller mevzi özellikleri bakımından da irdelenmelidir.

3.3.6.1 Topoğrafik yapı

Topoğrafik yapı genellikle tarım arazilerinde verimi, arsalarda ise inşaat alanı ve hacmini etkileyen ekonomik bir unsur olduğundan, değerlendirme işleminde dikkate alınır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da arttırabilmektedir.

3.3.6.2 Jeolojik durumu

Zeminin jeolojik yapısı ve yapı inşasına elverişli olup olmaması da gayrimenkulün değerini etkileyen bir diğer faktördür. İnşaat sahasında yapılacak bir çalışma, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, gayrimenkulün zemin yapısının kayalık veya bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer gayrimenkullere nazaran çok daha farklı olacaktır (Utkucu, 2010).

Diğer taraftan gayrimenkulün heyelan riski taşıyan bölgede ya da deprem bölgesinde yer alması gayrimenkulün değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Deprem bölgelerinde yer alan gayrimenkullere olan talep azalmakta ve dolayısıyla bu gayrimenkullerin (diğer bölgelerde yer alan gayrimenkullere göre nitelik ve diğer özellikler açısından aynı veya daha üstün özelliklere sahip olmasına karşın) değeri olumsuz yönde etkilenmektedir. Nitekim, Marmara depreminden sonra şehrin olanaklarından vazgeçemeyen ama deprem korkusu ile daha sağlam zeminlerde evlerini kurmak isteyen aileler, zemini sağlam yerleri tercih etmeye başlamışlardır.

3.3.6.3 Parselin şekli, boyutu, genişliği

Özellikle üzerinde yapı olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak olan inşaat bedelini etkileyebilecek vasıfta olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarlarının girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti arttırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile hukuksal ilişkiye (tevhit, sınır düzeltilmesi gibi) girmeye zorlayarak değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Tarım amacıyla kullanılan arazinin genişliği de değerini etkiler. Dekar başına gelirleri aynı olan iki araziye, genişliğe göre talep farklı olmaktadır. Bu yönden göz önüne alınması gereken en önemli ilke, her bölgenin, tarım şeklinin en iyi uygulandığı bir işletme arazisi genişliğinin olduğudur. Kural olarak da, bölgenin normal tarımın yapılabileceği ortalama genişlikteki bir araziye talep daha fazla olacak ve dolayısıyla bu arazi, dekar başına daha yüksek fiyatla satılacaktır (Utku, 2010).

3.4 Değerleme Süreci

Değerleme süreci, değerlendirme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlamak için izlediği sistematik bir süreçtir. Amerika Birleşik Devletleri'nde değerlendirme sürecinin ortaya çıkışı ve ilk değerlendirme sürecinin açıklanması 1951 yılında olmuştur. 1960 yılında üçüncüsü 2002 yılında ise Appraisal Institute tarafından on ikincisi yayımlanmıştır. Gayrimenkulün çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumsal etkileri yanında, doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı da çok iyi kavranmalıdır. Değerleme süreci de gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını yansıtmaktadır. Süreç, değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesiyle başlar. Örneğin konutta, kredi alınması için bankaya başvurulmasıyla başlar ve değerlendirme sonuçlarına ilişkin raporun müşteriye veya diğer ilgililere bildirilmesiyle sona erer. İzlenecek adımlar değerlendirme görevi ve erişilebilen verilere bağlı olup süreç, kendine özgü aşamalarla tamamlanır.

Değerleme süreci, gayrimenkulün gerçek değerinin tespit edilebilmesi için takip edilen sistematik bir prosedürdür. Takip edilen aşamalar değerlemesi yapılacak gayrimenkulün cinsine ve mevcut verilere göre değişebilir. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin sonucunda ulaşılmaya çalışılan, değerlendirilen gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünü göz önüne alan ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşmaktır. Değerlemeye konu olan gayrimenkuller her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metodlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi olup, bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılmasıdır (Bakır, 2009).

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin yurtdışı uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki, değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemler, aşamalar ve teknikler son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek, izlenecek yollar ayrı ayrı belirlenmiştir. Bu sürecin uygulanmasında üç farklı yaklaşım kullanılmaktadır. Değerleme yöntemleri olarak tanımladığımız bu yaklaşımlar, maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemidir. Gayrimenkulün özelliğine, yöntemin uygulanabilirliğine veya mevcut verilere göre, yapılacak değerlemede bir veya birden çok yöntem kullanılabilir. Her üç yöntem de değerlendirilen gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir.

3.4.1 Problemin tanımı ve kapsamı

Değerleme sürecinde ilk adım, değerlendirme probleminin açık bir şekilde ortaya konulması ile başlar. Bu durum olabilecek belirsizlikleri ortadan kaldırır ve yapılacak değerlemenin sınırlarını belirler. Bu aşama değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım amacı, alıcı-satıcı karakteristikleri, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır (Bakır, 2009).

İşin kapsamı, bir değerlendirme çalışmasında, araştırılacak ve analiz edilecek bilginin miktarı ve çeşidinin belirlenmesidir. Değerleme işlemi bir süreçtir. Değerleme işleminin hızlı bir şekilde sonuçlandırılabilmesi iyi bir programlamayı gerekli kılar. Değerlemeyi başta tanımlamak ve kapsamını belirlemek, gerekli kaynak ve verilerin tanımlanmasına da yardımcı olacaktır. Böylece daha sonraki adımlar ve süreç daha kolay planlanabilecektir.

3.4.2 Veri toplama ve analizi

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesine göre, taşınmaz mal veya kaynağın;

- a. Cins ve nevini,
- b. Yüzölçümünü,
- c. Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d. Varsa vergi beyanını,
- e. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f. Arazilerde, gayrimenkul mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

- g. Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h. Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporu hazırlanır.

Değerleme raporu hazırlanırken öncelikle gayrimenkulün cins ve nevinin (tür ve vasfının) tespit edilmesi gerekir. Gayrimenkulün arsa, arazi ya da bina olması, değer biçilme aşamasında farklı değerlendirilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün tarla mı, arsa mı, bağ mı, bahçe mi veya üzerinde bina varsa binanın cinsinin ne olduğu, fabrika mı, otel mi, mağaza mı, okul mu, v.b. hususların araştırılarak belirlenmesi gerekmektedir. (Karahacıoğlu, 1998).

Gayrimenkulün değerine etki eden unsurlardan biri de gayrimenkulün yüzölçümüdür. Gayrimenkulün değeri her zaman yüzölçümüyle doğru orantılıdır. Genel olarak gayrimenkulün yüzölçümü tapuda bellidir. Ancak bazen tapudaki miktar ile arazi üzerindeki miktar birbirine uymamaktadır. Bunun için Tapu kaydının ilgili Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Sicil Müdürlüğünden teyit edilmesi gerekmektedir (Akar, 2002).

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken, gayrimenkulün kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ile her unsurun ayrı ayrı değerinin dikkate alınması gerekmektedir. Gayrimenkulün konumu, geometrik durumu, ulaşım ve pazarlama imkanı, arazi ise düz ya da meyilli oluşu, tapu kaydı üzerinde ipotek, irtifak hakkı, haciz ve şerh gibi kayıtlar bulunup bulunmaması, enerji nakil hattı, boru hattı v.b değeri etkileyecek geçişlere olan konumu, tarım arazisinin verimi ve gayrimenkulün kira geliri gibi özellikleri değer tespitinde önem kazanmaktadır (Rezaki, 2003).

*“Çay bahçesi niteliğindeki gayrimenkule net geliri esas alınarak bilimsel yolla değer biçilmesi, üzerindeki yapıya ise resmi birim fiyatları esas alınarak, yıpranma payı da düşünülerek değer biçilmesi, gayrimenkulün niteliği, tamamının yüzölçümü, **geometrik durumu** ve **enerji nakil hattı güzergahı dikkate alınarak** değer düşüklüğü oranı belirtilmek suretiyle irtifak hakkı karşılığının tespit edilmesi gereklidir (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12559, K.2006/119)”*.

Ayrıca arsaların imar durumu, sit alanında bulunup bulunmadığı, yeşil alan içerisinde kalıp kalmadığı, üzerinde yapılacak binanın kaç katlı olacağı, binalarda ise yapı sınıfı, kalitesi ve binanın yaşı gibi unsurlar değeri etkileyen diğer unsurlardandır (Arcak, 1992).

Kamulaştırma kanunu m.11/d'ye göre gayrimenkulün değeri tespit edilirken, gayrimenkulün maliki tarafından bildirilen vergi beyanının da bulunan emlak vergisine esas m² birim değeri de dikkate alınması gerekmektedir. Ancak vergi beyanında belirtilen birim değerler tek başına gayrimenkulün değerinin tespiti için yeterli değildir. Vergi beyanı gayrimenkulün değerini etkileyen diğer unsurlarla birlikte bir değer ifade eder. Bu sebeple vergi beyanı ister gayrimenkul maliki tarafından verilmiş olsun, isterse resmi makamlarca belirlenmiş olsun emsal alınmaz ve gayrimenkulün değerinin tespitinde bağlayıcı unsur sayılamaz (Özdemir, 2002).

“... değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas m² birim değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olamayacağı, ancak beyan edilen miktar ile takdir edilen miktarın emsalle kamulaştırılan gayrimenkulün oranının mukayesesi açısından önem taşımaktadır (Y.18.HD., T.26.04.1999, E.3107/5180, K.1999/8)”.

Değer tespit çalışmalarında resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin yapılacak değerlendirmede göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Resmi makamlarca belirlenen değerler bağlayıcı olmayıp, gayrimenkulün değeri takdir edilirken dikkate alınması gerekmektedir. Vergi dairelerince tespit edilen matrah değerleri ile arsalarla ilgili olarak asgari ölçüde birim tespitine ilişkin değerler ile binaların m² inşaat maliyet bedelleri resmi makamlarca belirlenen değerlerdir (Hayta, 2007).

Kamulaştırma Kanunu'nun 11 nci maddesinde, değere etkisi olan herhangi bir unsurun da kabul edilebileceğini vurgulamak amacıyla birinci fıkranın (i) bendinde, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütlerin de göz önünde bulundurulacağı hükmü eklenmiştir. İklima ve toprağa bağlı olarak ortaya çıkan çevresel faktörler diğer objektif ölçütler arasında sayılabilir. Örneğin, yağın kar ve yağmur miktarı, hava sıcaklığı, nem, arazinin ve toprağın yapısı, deprem riski vb. gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çevresel faktörler gibi birtakım unsurların da dikkate alınması gerekmektedir. Bunların yanısıra gayrimenkulün elektrik,

su, telefon, kanalizasyon gibi alt yapısının mevcut olup olmadığı değerlendirilmediği dikkate alınan bir başka faktördür (Hayta, 2007).

*“... belediyesi olmayan köydeki gayrimenkulün arsa sayılamayacağı nedeniyle gayrimenkulün konumu ve bazı alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanağı ile turistik tesislere yakın olması sebebiyle Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (I) bendi hükmü uyarınca, **objektif nedenlere dayanılarak bir mislini geçemeyecek şekilde değerinin arttırılması gerekmektedir** (Y.18.HD., T.19.12.1997, E.821/1439, K.1998/4)”*.

Kamulaştırma Kanunu'na göre, arazilerin kamulaştırma bedelinin net gelir esasına göre belirleneceği hükme bağlanmıştır. Arazi vasfında bulunan bahçeler, tarlalar ve çayırlar gelir metoduna göre değer biçilmektedir. Arazilerin değeri net gelir esasına göre belirleneceğinden, bedelin tespiti için ürün fiyat ve maliyet bilgilerine ihtiyaç vardır. Bu sebeple o bölgede ekilen ve yetiştirilen ürünlerin cinsi, miktarı, dekara elde edilen verim kapasitesi, ürünlerin bedeli, ekim-sürüm ve hasat masrafları gibi bilgilerin elde edilmesi gerekmektedir. Dekar başına ortalama verimi ve üretim giderleri ile kg başına ortalama toptan satış fiyatlarını içeren veri cetvellerinin il ve çevre ilçelerin tarım müdürlüklerinden istenip gayrimenkulün bedelinin bu verilere göre tespit edilmesi gerekmektedir. Ürün ve sıra cetvelleri dikkate alınarak gayrimenkulden hangi ürünün elde edileceği, bu ürünün verim oranı tespit edilip, giderler düşüldükten sonra net gelir hesaplanmalıdır (Doğan, 1988).

*“Gayrimenkulün kamulaştırılan bölümünün alanı 10512 m²'dir. Kıymet takdir komisyonunca bu bölüm üzerinde 22 adet 15 yaşında bağ, 15 yaşında 19 adet antep fıstığı, 8 yaşında 79 adet antep fıstığı ve 5 yaşında 57 adet antep fıstığının bulunduğu yazılıdır. 5 ve 8 yaşlarındaki antep fıstıkları **henüz verim çağında olmadığından, kapama fıstık bahçesi niteliği kazanmamıştır**. Geriye kalan 22 bağ ve 19 antep fıstığının kapladıkları alanlar esas alınarak üzüm ve fıstık gelirine, kalan bölüme tarım arazisi niteliği itibarıyla ekilebilecek ürün gelirine göre değer biçilmesi gerekir (Y.5.HD., T.15.12.2005, E.2005/13577, K.2005/13771)”*.

*“Arazi niteliğindeki gayrimenkule gelir metodu esas alınarak değer biçilmesinde ve **tespit edilen bedelin bloke ettirilerek hükmün kesinleşmesi beklenmeden davalı tarafa ödenmesine**, dava konusu gayrimenkulün davacı idare adına tapuya tesciline karar verilmesi gerekmektedir (Y.5.HD., T.25.10.2005, E.2005/10342, K.2005/11551)”*.

Köy sınırları içinde olup da herhangi bir belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmayan ve belediye hizmetlerinden yararlanmayan, sadece köy muhtarlığı

ğınca sunulan hizmetlerden yararlanan gayrimenkul, arazi olarak değerlendirilmektedir.

“Belediye imar müdürlüğünden alınan cevabi yazıya göre, dava konusu gayrimenkulün uygulamalı imar planına dahil olmadığı gibi nazım imar planı kapsamı dışında belediye sınırları dahilinde olup etrafta da meskun olmadığı gibi belediye hizmetlerinden de yararlanmadığı anlaşılmaktadır. Gayrimenkul bu özellikleri itibarıyla arazi niteliğindedir. Arazi niteliğindeki gayrimenkule gelir metoduna göre değer biçilerek gayrimenkulde daha önce mevcut irtifak hakkının gayrimenkul değerine etkisi ve oranı belirlenerek biçilen değerden indirilmesi gereklidir (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12150, K.2006/136)”.

Arsa olarak kabul edilen gayrimenkulün değeri, kamulaştırma gününden önce özel amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenir. Arsa değerlemesi en etkin ve en verimli kullanım analizine de bağlıdır. Arsaların en etkin ve verimli kullanımını ile arsa değeri arasında ilişki, var olanın en etkin kullanım olup olmadığını da belirler. Arsaların fiziksel olarak değer kaybetmeyeceği kabul edilir ancak piyasa koşulları ve dış etmenler nedeni ile arsa bedeli değişebilir. Arsa değerlendirme çalışmalarında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Emsal olarak alınacak gayrimenkulün, yakın mesafede olması, benzer konumda bulunması, aynı nitelik ve özellikleri taşıması, benzer yüzölçümde olması ve yakın günlerde satış işlemine konu olması tercih edilmelidir. Böyle bir emsalin bulunmadığı takdirde, daha önceki zamanlarda yapılmış satışlar emsal alınabilir. Bu durumda emsalin satış değeri, Devlet İstatistik Kurumunca yayımlanan toptan eşya fiyat endeksi yardımıyla kamulaştırma gününe taşınmalıdır. Değeri belirlenecek olan bir arsaya benzer konumda ve yakın mesafede bir arsa bulunmadığı takdirde, uzak mesafedeki bir arsa da emsal alınabilir. Bu uzaklığın başka bir il veya ilçe olması bile mümkündür. Ancak bu suretle seçilecek emsalin bulunduğu yer ile kamulaştırma konusu gayrimenkulün bulunduğu yer arasında imar durumu, nüfus yoğunluğu, genel ekonomik durum gibi unsurlar yönünden benzerlik olmalı ve bu unsurlar objektif ve resmi verilere dayanmalıdır (Hayta, 2007).

“Arsa niteliğindeki gayrimenkule, emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekir. Dava konusu gayrimenkul ile emsalin zaruret olmadıkça, yakın bölgelerde ve benzer yüzölçümlü olması ve değerlendirme tarihine yakın satışların emsal alınması gerekir. Kamulaştırmamız el atmaya dayanan bedel davalarında da Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12813, K.2006/140)”.

Veri toplama aşamasında toplanacak veriler üç ana gruba ayrıştırılabilir. Bunlar, piyasada mevcut genel veriler, değerlendirilecek gayrimenkule ait veriler ve değerlendirilecek gayrimenkul ile karşılaştırılabilir benzer gayrimenkullere ait verilerdir. Bu veriler, gayrimenkul değerini etkileyen sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörler hakkındaki bilgileri ile değerlendirilen ve karşılaştırılabilecek gayrimenkullere ait yasal, fiziksel, yerel, maliyet ve gelir gibi bilgileri içermektedir. Kısaca bu aşama, genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin toplanması olarak özetlenebilir. Belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra gayrimenkulün fiziksel çevresinde muhtemelde oluşabilecek değişiklikler tespit edilir. Bina ve/veya arazi ile ilgili her türlü, proje, fotoğraf ve harita incelenmeli, değer üzerinde etkili olabilecek tüm veriler hesaba katılmalıdır (ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma, süregelen davalar, mülkiyet durumu, kira kontratları, eğer gayrimenkul devralınacaksa borç durumu v.s.) (Bakır, 2009).

*“... bilirkişi raporunda emsal kabul edilen gayrimenkullerin, değerlendirme tarihinde; fiili imar uygulaması sonucu oluşan **imar parseli mi** yoksa imar planına dahil olmakla birlikte olduğu gibi bırakılan **kadastro parseli mi** olduğunun ilgili **Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulup** dava konusu gayrimenkulden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıp yapılmayacağını düşünülmemiş olması ..(Y.5.HD., T.19.12.2005, E.2005/11046, K.2005/13892)”*

*“Bir gayrimenkule **değer biçilirken mahkemece gayrimenkulün vasfının yasa gereği olarak mahkemece re’sen belirlenmesi gerekir**. Dava konusu gayrimenkulün vasfının belirlenmesi bakımından **gayrimenkulün belediye imar planı içerisinde bulunup bulunmadığını**, belediye imar planı içinde değilse belediye veya mücavir alan sınırları içinde olması ve ayrıca etrafının meskun olup, **belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığının ilgili Belediye Başkanlığı’ndan sorulması ve alınacak cevaplar doğrultusunda diğer eksiklikler de giderildikten sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekir** (Y.5.HD., T.17.10.2005, E.2005/7647, K.2005/10964)”*

Piyasa verileri ve söz konusu gayrimenkule ve karşılaştırılabilir gayrimenkullere ait veriler toplandıktan ve doğrulukları kontrol edildikten sonra, toplanan veriler analize tabi tutulur. Veri analizinde başlıca yapılan iş, piyasa analizi ve en etkin ve en verimli kullanım analizidir.

Piyasa analizi, arz ve talep çalışmaları ile pazarlama faaliyetlerini kapsamaktadır. Piyasa analizinde belirli bir mülk için piyasa koşulları araştırılmaktadır. Piyasa analizi, zaman içerisinde arz ve talebi belirleyen ve sonuçta gayrimenkulün değerini etkileyen değişiklikler hakkında, önemli bilgiler

sağlamaktadır. Aynı zamanda, gayrimenkul piyasası ile ilgili yerel gelişmeler de yakından gözlenmiş olmaktadır (Bakır, 2009).

En Verimli ve En İyi Kullanım, bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımudur.

En verimli ve En İyi Kullanım kavramı, her ne kadar iki veya daha fazla sayıda gayrimenkul mülk parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de, kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılacağı, o mülkün Pazar Değeri'nin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır (Bakır, 2009).

En verimli ve en iyi kullanımı belirleyen temel unsurlar, aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir (Bakır, 2009).

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı, kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım, yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bu kullanımlar finansal olarak test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2006).

3.4.3 Değerinin tahmin edilmesi

Gayrimenkuller, tüm ülkelerde kişisel ve kurumsal mülkiyetin temel alanlarından birisidir. Gayrimenkul varlıkların uzun vadeli bir yatırım aracı olması, gelir getirme özelliği, bir güvence veya karşılık olarak kullanılabilmesi, gayrimenkulle-

rin değerlemesini, tüm ilişkili tarafların refahının korunması için temel bir araç haline getirmiştir. Bu gelişmelerin doğal bir sonucu olarak gayrimenkullerin gerçek değerinin tespiti iktisadi hayat içinde tartişılmaz bir önem arz etmektedir. Gayrimenkullerin gerçek değerini tespit edebilmek, ayrıntılı ve ciddi bir çalışmayı beraberinde getirir. Gayrimenkulle ilgili tüm veriler toplanıp gerekli analizler yapıldıktan sonra son aşama olan değer tahmini sürecine geçilmektedir. Değer tahmin aşamasında, bir veya birden fazla değerleme yaklaşımının kullanılmasını gerekmektedir. Değerleme yaklaşımı terimi, yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmü analitik yöntemleri ifade eder. Bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanımlanırlar. Gayrimenkullerin değer tespitinde yaygın olarak kullanılan  farklı yöntem bulunmaktadır. Bu yöntemler Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi olarak bilinmektedir. Piyasaya dayalı değerleme yaklaşımlarında, doğal olarak, piyasadan elde edilen veriler kullanılarak değerleme yapılmaktadır. Bu değerleme, basiretli bir kişinin zaman, risk ve esitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir ortamda, benzer mal ve hizmete sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır.

4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

4.1 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; belirli bir gayrimenkulün satın alınması yerine kişinin ya o gayrimenkulün tıpatıp aynısını ya da aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkulü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, kişilerin zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir gayrimenkul için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Bu nedenle yöntem, gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı amaçlar. Genellikle otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır (SPK, 2006).

Maliyet yaklaşımı; piyasada sık sık alım satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde, özel kullanımı olan yapıların değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında, alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda, gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında, fizibilite çalışmalarında, yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse, gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilmiyorsa, emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde ön planda yer alabilir (Gültekin, 2007).

Emlak Vergisi Yasası ve Kamulaştırma Yasası, yapılı gayrimenkullere maliyet yöntemiyle değer biçilmesini öngörmektedir. Maliyet yönteminde arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanır. Maliyet yöntemi, yapılanması yeni veya çok az yıpranmış, yeni veya teklif aşamasındaki inşaatların projelerinin değerlemesinde kullanılır. Yöntem, özellikle yapı değerlerinin ayrı ayrı belirlendiği sigortacılık uygulamalarında kullanışlıdır (Bakır, 2009).

Maliyet yaklaşımı, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir ve birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı ile değer belirlenirken, araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın, yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kul-

lanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarılmanın maliyetleri de hesaba katılarak belirlenir. Arazinin maliyeti toplam inşaat maliyetine eklenir (Gültekin, 2007).

Maliyet yöntemi, ekonominin yerine koyma ilkesi üzerine yapılanmıştır. Bu nedenle yöntem, gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı amaçlar. Bu bedel, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerini kapsar (Bakır, 2009).

Maliyet yönteminde, değerlendirme uzmanları söz konusu yapının tamamen ayısını yeniden inşa edilmesinin veya benzerinin yerine konmasının maliyetini karşılaştırırlar. Bu karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, mevcut durumu ve sağladığı imkan farklılıkları dikkate alınır. Değerleme uzmanları; yapının maliyetini, piyasa değeri ile ilişkilendirecekleri için, maliyet değeri piyasa değeri hakkındaki görüşü de etkileyecektir. Alıcılar mevcut bir yapının değeri hakkında karar verirken, sadece piyasadaki fiyatları ve kiralari ile benzerlerini karşılaştırmazlar, aynı zamanda benzer fiziksel yapı ve imkanları olan yapıların yeniden yapılmasının maliyetini de göz önünde bulundururlar.

Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir yeni mülk için pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirtmektedir. Daha eski bir mülk için, pazar değerine yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür (Bakır, 2009).

4.1.1 Değerleme süreci

Maliyet yaklaşımını kullanmak için, mevcut inşaat tekniklerini ve maliyetlerini bilmek ve uygulama zorluklarına katlanmakla birlikte, doğru ve güvenilir veri toplama da önem arz etmektedir. Maliyet yönteminde değerlendirme süreci uzun ve detaylı bir çalışmayı gerektirdiğinden, bir çok değerlemeci bu yöntemi sıkça kullanmaz.

Maliyet yöntemi ile ilgili tüm veriler toplandıktan sonra, değerlendirme aşağıdaki süreç takip edilerek yapılır (SPK, 2006);

- Arsanın değerinin tahmin edilmesi.** Bu tahmin arsanın boş olduğu ve en iyi şekilde kullanıldığı varsayımına dayanmaktadır.
- Hangi maliyet yönteminin bu iş için daha uygun olduğu tespit edilir;** yeniden inşa etme maliyeti veya yerine koyma maliyeti,
- Değerleme tarihi itibariyle **direkt ve dolaylı maliyetin tahmin edilmesi,**
- Piyasa analizi ile uygun bir **girişimci kârı veya teşviki** hesap edilir.
- Yapının toplam maliyetine ulaşmak için **direkt maliyet, dolaylı maliyet ve girişimci kârı toplanır.**
- Yapının amortisman tutarının hesaplanması.** Gerekli durumlarda üç yıpranma yöntemine göre de hesaplanabilir; fiziksel yıpranma, fonksiyonel yıpranma, dışsal (çevresel) yıpranma.
- Toplam maliyetten tahmin edilen amortisman tutarı düşülerek, **amortisman düşülmüş toplam maliyet tahmin edilir.**
- Amortisman düşülmüş maliyete arsa değeri eklenir.**
- Mobilya, demirbaş ve ekipman veya maddi olmayan varlık mevcut ise **gerekli düzeltmeler yapılır.**

4.1.1.1 Arsa değeri

Değerleme çalışmalarında sadece arsa veya arsa ile birlikte üzerindeki yapıların değeri hakkında bir fikir geliştirilmeye çalışılır. Her iki durumda da arsanın detaylı bir tarifi ve analizi yapılmak zorunludur. Üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayan arsa tamamen boş durabileceği gibi, tarımsal bir amaç için tahsis edilmiş olabilir. Arsa, kırsal veya az gelişmiş bir yerde olabileceği gibi, konut, ticari, endüstriyel veya özel amaç için kullanılacak bir potansiyeli olan şehirleşmiş bir yerde de olabilir (Üreten, 2007).

Arsa değeri daima en verimli ve en iyi kullanımı göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir. Arsa üzerinde bazı yapılaşma olsa bile, arsa değerinin hesaplanmasında, arsa boşmuş ve en ekonomik kullanımı için hazırmış gibi değerlendirilmelidir. Arsanın boşmuş gibi dikkate alınması değerlemede genel olarak kabul edilmiş bir kuraldır. Bu sayede arsanın ayrı olarak değerlendirilmesi ve analiz edilmesi kolaylaşmaktadır (Nuhoğlu, 2007).

Arsa değeri en iyi kullanıma göre hesaplandıktan sonra, arsa üzerindeki yapıların gayrimenkulün toplam değerine etkisi görülebilir. Arsa üzerindeki yapıların toplam değere katkısını bulmak için, gayrimenkulün piyasa değerinden, arsanın piyasa değeri çıkarılır. Bulunan değer arsa değerine eşit olabileceği gibi, arsa değerinin altında veya üstünde olabilir. Çoğu durumlarda arsa üzerindeki yapıların yıkılıp, arsanın boş hale gelmesi belirli bir masrafi gerektirdiğinden, gayrimenkulün toplam değeri, arsa değerinden düşük olabilir. Ancak, uygulamada yıkım gideri genellikle arsanın değerinden ayrı olarak, arsanın elde etme maliyeti olarak da kabul edilmektedir.

Arsa değerinin hesaplanmasında genellikle en tercih edilen yöntem satışları karşılaştırma yöntemidir. Eğer söz konusu arsanın karşılaştırılabileceği yeterli sayıda benzer arsa yoksa, ihtiyatlı olmak kaydıyla, alternatif teknikler, örneğin, çıkarma, oran ve değişik gelir indirgeme yöntemleri kullanılabilir.

“Arsa niteliğindeki gayrimenkule, emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekir. Dava konusu gayrimenkul ile emsalin zaruret olmadıkça, yakın bölgelerde ve benzer yüzölçümlü olması ve değerlendirme tarihine yakın satışların emsal alınması gerekir. (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12813, K.2006/140)“.

Arsa değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arsa parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arsa parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de, pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir (Üreten, 2007).

4.1.1.2 Yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyeti

Değerleme tarihi itibarıyla bir binanın inşa etme maliyetini bulmak için, binanın yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti tahmin edilir. Maliyet yaklaşımı teorik olarak yeniden inşa etme maliyetini esas alır. Ancak, yerine koyma maliyeti, bulması daha kolay olduğu ve amortisman analizinin karmaşasını azalttığından, genellikle daha çok kullanılmaktadır. Belirli bir yapının satın alınması yerine, kişinin arsa satın alıp, söz konusu mülkün tam aynısını veya aynı yararı sağlayacak benzer bir yapıyı inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır (Üreten, 2007).

Yeniden inşa etme veya üretme maliyeti; aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal yapının aynısının üretilmesinde karşılaşılabilecek maliyettir.

Yerine koyma maliyeti ise, yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan modası geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyonel eskimenin bir çok şekli ortadan kaldırılmaktadır. Konut, ticari ve endüstriyel amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedelleri yerine koyma maliyeti ile belirlenmeli, özel amaçlı ticari ve endüstriyel gayrimenkullerde yeniden üretme maliyeti hesaplanacaksa, yıpranmanın tüm formları ve özellikle fonksiyonel yıpranmanın kestirimi dikkate alınmalıdır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetlerinden hangisinin kullanılacağına karar verirken en önemli etkenler, binanın yaşı, benzerinin olup olmaması ve binanın inşa edildiği zamandaki kullanım amacı ile şu andaki en iyi ve en verimli kullanımı arasında oluşan farktır. Teorik olarak her iki maliyet yöntemi de birbirine yakın sonuçlar üretmelidir. Ancak, uygulamada hem maliyetler hem de amortisman oranları farklı olmaktadır. Bu nedenle, maliyet kalemlerine ve amortisman oranı tespitine azami önem verilmelidir (Gültekin, 2007).

Binaların yerine koyma maliyeti, yeniden aynısını inşa etme maliyetine göre genellikle daha düşük olmaktadır. Çünkü, yerine koyma maliyetinde piyasada hazır ve daha ucuz olan malzeme ve teknikler kullanılarak maliyet hesaplanmaktadır. Yeniden inşa etme maliyetinin hesaplanmasında kullanılacak aynı malzemelerin piyasada mevcut olmaması ve inşaat standartlarının değişmiş olması, bu yöntemin en önemli dezavantajıdır. Bu nedenle, yerine koyma maliyeti, mevcut binanın değere katkısını ölçmede daha iyi bir göstergedir.

213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.” hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca her yıl Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân

Bakanlığınca müştereken bina metrekaresi normal inşaat maliyet bedelleri tespit edilerek Resmi Gazete’de ilan edilmektedir.

Çevrecilik ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı’nın ortaklaşa yayımladıkları “bina metrekaresi maliyet bedelleri“ ortalama maliyet fiyatları olarak kullanılmaktadır (Tablo 4.1.). Bu veriler yapıların yerine koyma maliyet tutarlarını göstermektedir.

Tablo 4.1. 2012 yılı için binaların m² normal inşaat maliyet bedelleri.

BİNALAR	ÇELİK KARKAS	BETONARME KARKAS	YIĞMA KAGIR	YIĞMA YARI KAGIR	AHŞAP	TAŞ DUVARLI	GECEKONDU	KER. VE DİĞ.
	ORT.	ORT.	ORT.	ORT.	ORT.	ORT.	ORT.	ORT.

1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF	589,84	483,19	351,47	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF	368,07	301,34	206,62	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF	280,94	215,95	133,19	95,28	146,30	103,75	96,74	82,76
E) BASİT	156,79	129,38	68,20	54,50	84,52	60,03	48,08	35,26

2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF	589,84	483,19	351,47	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF	368,07	301,34	206,62	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF	280,94	215,95	133,19	95,28	146,30	103,75	82,76	66,16
E) BASİT	156,79	129,38	68,20	54,50	85,39	60,03	38,17	29,72

3) OTEL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1439,04	1209,98	1070,39	776,64	1265,06	1055,83	-	-
B) 1. SINIF	1038,92	846,29	730,01	537,96	864,66	730,88	-	-
C) 2. SINIF	697,39	555,75	465,98	342,73	572,07	453,45	-	-
D) 3. SINIF	550,50	399,23	312,13	243,34	419,06	299,57	-	-
E) BASİT	-	-	83,06	63,82	157,66	98,22	-	-

4) SINEMA - TİYATRO BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1606,08	1297,41	1194,64	837,19	-	-	-	-
B) 1. SINIF	1159,51	917,20	814,74	600,40	-	-	-	-
C) 2. SINIF	778,34	620,26	520,07	382,51	-	-	-	-
D) 3. SINIF	614,41	445,57	348,36	271,59	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	88,80	54,96	-	77,41	50,75	39,02

5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1523,22	1226,47	1026,18	794,11	-	-	-	-
B) 1. SINIF	1097,14	870,29	770,35	567,61	-	-	-	-
C) 2. SINIF	737,49	584,75	492,46	361,40	-	-	-	-
D) 3. SINIF	581,95	423,25	329,95	258,99	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	81,80	51,73	-	65,00	46,82	39,17

6) BANKA - SİGORTA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1595,37	1245,52	937,04	803,71	-	-	-	-
B) 1. SINIF	1113,13	824,30	656,01	528,62	-	-	-	-
C) 2. SINIF	747,20	554,22	410,60	342,54	-	-	-	-
D) 3. SINIF	572,64	382,49	280,38	247,59	-	-	-	-
E) BASİT	190,16	116,16	85,24	68,38	93,36	74,32	59,02	41,82

7) İDARE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1239,12	855,61	684,55	544,09	-	-	-	-
B) 1. SINIF	775,18	589,84	457,53	373,89	-	-	-	-
C) 2. SINIF	487,56	377,09	297,55	214,77	-	-	-	-
D) 3. SINIF	352,90	275,11	213,33	137,85	-	-	-	-
E) BASİT	166,12	99,39	54,50	54,50	85,39	60,03	48,08	32,35

8) YURT BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF	472,98	320,30	267,15	261,59	-	-	-	-
D) 3. SINIF	315,31	243,34	209,26	213,33	-	-	-	-
E) BASİT	166,12	76,65	54,50	43,12	89,47	60,03	54,19	29,72

9) OKUL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF	550,86	357,64	269,94	246,04	220,19	166,00	-	-
D) 3. SINIF	384,10	275,11	215,95	175,75	191,47	103,75	76,66	56,84
E) BASİT	156,79	80,74	54,65	64,11	75,76	60,03	39,03	29,72

10) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1586,69	966,65	758,76	-	1279,01	-	-	-
B) 1. SINIF	1055,11	603,67	491,51	322,94	831,03	-	-	-
C) 2. SINIF	707,78	403,03	320,39	223,93	542,13	-	-	-
D) 3. SINIF	479,87	285,43	238,49	158,02	271,62	146,35	95,76	-
E) BASİT	207,53	159,83	75,73	75,73	94,66	67,71	48,78	40,42

Binaların kullanım durumları ve sınıflarına göre m² maliyet bedelleri tablolardan pratik ve yaklaşık olarak hesaplanabilmektedir.

“Binaya resmi birim fiyatları esas alınarak yıpranma payı da düşülerek değer biçilmesinde, zeminin de arsa olarak nitelendirilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir (Y.5.HD., T.27.11.2006, E.2006/12844, K.2006/12829)”.

“Dava konusu gayrimenkul üzerinde bulunan bina değerinin de dava tarihi itibarıyla hesaplanması gerektiği, bu nedenle de dava konusu edilen binanın fiyatı hesaplanırken, Bayındırlık Bakanlığı tarafından 2004 yılı Ocak ayında ilan olunan bina metrekare birim fiyatının dava tarihine eskale edilmesi gerekir. Gayrimenkul üzerinde bulunan binanın yeni yapıldığı, hiç kullanılmadığı, herhangi bir amaca tahsis edilerek yıpranmadığı dosyada bulunan bilgi ve belgelerden anlaşılmış olup, mahkemece yıpranma payının %1 olarak kabul edilmesinin doğru olduğu...(Y.5.HD., T.12.06.2006, E.2006/5651, K.2006/7179)”

4.1.1.3 Direkt ve dolaylı maliyetler

Bir binanın toplam maliyetini tahmin etmek için direkt ve dolaylı maliyetlerin tahmin edilmesi gerekmektedir. Direkt inşaat maliyetleri, değerlendirme tarihi itibarıyla, binayı inşa etmek için gerekli olan malzeme, ekipman ve işçilik ile girişiminin kârını kapsamaktadır. Dolaylı maliyetler ise inşaat sözleşmesinin bir parçası olmamakla birlikte, inşaat sırasında yapılması gerekli giderler ve karşılıklardır. Doğru bir maliyet tahmini yapabilmek için, her iki maliyet kaleminin de güvenilir kaynaklardan elde edilmesi gerekmektedir. Bir inşaatın maliyetine giren direkt ve dolaylı maliyetler genel olarak aşağıda verilmiştir (Alptürk, 2007);

Her ne kadar direkt ve endirekt giderleri, maliyet muhasebesinde kullanılan terimleri karşılığı olmasa da (Bursa ve Ercan, 1986) gayrimenkul değerlemesinde kullanılan tanımlarda değişiklik yapılmayacaktır.

Direkt Maliyetler

- ✓ İnşaatta kullanılan malzemeler, ürünler ve gereçler
- ✓ İnşaatta kullanılan işçilik
- ✓ İnşaatta kullanılan ekipman
- ✓ Güvenlik gideri
- ✓ Şantiye binası ve çevre çiti
- ✓ İnşaat elektriği ve altyapı maliyetleri

Dolaylı Maliyetler

- ✓Proje için mimarlık ve mühendislik ücretleri
- ✓Değerleme, danışma, muhasebe ve hukuki giderler
- ✓İnşaat süresince arazi ve sözleşmeye göre yapılan giderler
- ✓İnşaat süresince ödenen sigorta ve vergiler
- ✓İnşaat bittikten sonra faaliyete geçene kadar yapılan harcamalar
- ✓Pazarlama giderleri, satış komisyonları
- ✓Genel yönetim giderleri

Dolaylı maliyet giderinin basit bir şekilde hesaplanabilmesi için, bazen direkt maliyet toplamının bir yüzdesi olarak da ifade edilebilmektedir. Ancak, dolaylı maliyetlerinde ayrıntılı bir şekilde verilmesi tercih edilmelidir.

4.1.1.4 Girişimci kârı ve girişimci teşviki

Bir binanın yapımında direkt ve dolaylı maliyetler değer bir göstergesi olarak kullanılırken, binanın inşası ile ilgili olarak girişimci tarafından alınan riske karşılık olarak, girişimciye yeterli ölçüde ekonomik bir ödül dikkate alınmalıdır. Bitmiş bir projede, inşa edilen yapının toplam maliyeti ile piyasa değeri arasındaki fark girişimcinin gerçekleşen kârı veya zararıdır.¹

Piyasa Değeri – Toplam Maliyet = Girişimci Kârı (veya Zararı) diğer bir deyişle, değerlendirme uzmanı kârı tespit edebilmek için, söz konusu yapının piyasa değeri ile güncel maliyetini karşılaştırır. Gerçek anlamda kâr elde edilip edilememesi girişimcinin binanın yerini, şeklini, maliyetini ve özellikle piyasadaki talebini ne kadar iyi analiz ettiğine bağlıdır (Üreten, 2007).

Girişimci teşviki ise, projenin gerçekleştirilmesi ile ilgili alınan risklere karşı, girişimcinin bu işten beklediği kârı ifade eder. Girişimci kârı, literatürde daha

¹ Literatürde bu kavram yanlış olarak kullanılmaktadır. Aslında “kâr” üretimin artı değeridir. Burada sözü edilen taşınmazın bulunduğu yer, ticari canlılık, v.b gibi nedenlerle değerinin artmasını tanımlar ve uygulamada “hava parası” olarak bilinir, “peştamallık” adı altında bilançoya geçer.

çok bilinen ve kullanılan bir ifadedir. Girişimci teşviki özellikle girişimcinin böyle bir riski almak için beklediği kârı tahmin etmede kullanılan bir ifadedir.

Piyasada yapılan araştırma sonucu girişimci kârı veya teşviki belirli bir aralıkta tespit edilebilir. Tahmin edilen kâr rakamı toplam maliyetin önemli bir parçasıdır. Beklenen kâr rakamı veya aralığı projenin büyüklüğüne ve inşa edilecek yapının cinsine göre değişebilir. Daha fazla yaratıcılık ve risk içeren yatırımlarda daha fazla kâr beklemek, piyasanın kabul ettiği bir yaklaşımdır.

Bina inşa edildikten yıllar sonra bile satılsa, girişimcinin kârı ancak satışla birlikte realize edilir. Söz konusu zaman içerisinde girişimcinin kârı, gayrimenkulün değeri içerisinde gizli kalır. Bina eğer sahibi tarafından inşa edilip kullanılıyorsa, girişimci kârı görünmez bir kalem olarak kalacaktır.

Piyasada talebin yoğun olduğu ve bu nedenle gayrimenkul fiyatlarının hızla arttığı bir dönemde, satış tutarı ile toplam maliyet arasındaki farkı tamamen girişimci kârı olarak tanımlamak hatalı bir yaklaşım olur. Bu nedenle, değerlendirme uzmanları gayrimenkulün maliyeti üzerine gelecek ek değerlerin analizini iyi yapmalı, arz ve talepte ortaya çıkan kısa dönemli dalgalanmaların girişimci kârı üzerine yaptığı etkileri, tecrübesini de kullanarak, mümkün olduğunca arındırmalıdır (Üreten, 2007).

4.1.1.5 Amortisman

Yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyeti, yapıların güncel maliyetler ile yeni olarak yapılması halinde ortaya çıkan maliyettir. Amortisman tutarının tahmin edilerek, söz konusu yapının yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetinden düşülmesiyle, amortisman düşülmüş maliyet bulunmaktadır. Bulunan amortisman düşülmüş maliyet, binanın piyasa değerine yapılan katkıyı ifade etmektedir (Bakır, 2009).

Bir binanın amortisman tutarını etkileyen üç önemli etken bulunmaktadır. Bu üç etkenin toplam amortisman tutarına etkisinin birbirinden ayrılması oldukça zordur. Bu etkenler;

- ✓ Fiziksel Yıpranma
- ✓ Fonksiyonel Yıpranma
- ✓ Dışsal (Çevresel) Yıpranma

Fiziksel yıpranma normal kullanımdan kaynaklanan eskime ve yıpranmadır. Teorik olarak fiziksel yıpranma, inşaata başlandığı anda başlar ve yapının ömrü boyunca devam eder.

Zaman geçtikçe ve binanın özellikleri yeni yapılan binalara göre demode olmaya başladıkça, fonksiyonel yıpranma ortaya çıkar. Fonksiyonel yıpranma, kötü dizayn edilerek inşa edilen yeni yapılarda da ortaya çıkabilir.

Dışsal yıpranma, gayrimenkulün fiziksel veya fonksiyonel yıpranmasına neden olan faktörler dışında ortaya çıkan ve gayrimenkulün değerini olumsuz olarak etkileyen faktörlerdir. Bu faktörler, yapı sahibi veya kiracısı tarafından kontrol edilmesi mümkün olmayan ve gayrimenkulün yerinin sabit olması nedeniyle maruz kalınan dışsal etkilerdir (Alptürk, 2007).

Maliyet yaklaşımında hangi tür yıpranmadan kaynaklanırsa kaynaklansın, her türlü yıpranma tahmin edilen değerden düşülür.

“Çay bahçesi niteliğindeki gayrimenkule net geliri esas alınarak bilimsel yolla değer biçilmesi, üzerindeki yapıya ise resmi birim fiyatları esas alınarak, yıpranma payı da düşünülerek değer biçilmesi, gayrimenkulün niteliği, tamamının yüzölçümü, geometrik durumu ve enerji nakil hattı güzergahı dikkate alınarak değer düşüklüğü oranı belirtilmek suretiyle irtifak hakkı karşılığının tespit edilmesi gereklidir (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12559, K.2006/119)”.

Gayrimenkulün piyasa değerine ulaşmak için amortisman düşülmüş maliyet tutarına arsa değeri eklenir.

$$\text{Amortisman Düşülmüş Maliyet} + \text{Arsa Değeri} = \text{Piyasa Değeri}$$

Amortisman tutarının hesaplanmasında üç temel yöntemden birisi veya bir kaçı kullanılır (Bakır, 2009).

- Karşılaştırma yöntemi
- Ekonomik ömür yöntemi
- Ayırıştırma yöntemi

Piyasa ile karşılaştırma ve ekonomik ömür yöntemi, yapıyı bir bütün olarak dikkate alıp, amortisman tutarını tek işlemde tespit ettiği için anlaşılması ve uygulaması çok daha kolay yöntemlerdir. Ayırıştırma yönteminde, fiziksel, fonksiyonel ve dışsal yıpranma ayrı ayrı hesaplandığı için daha kapsamlı bir hesaplama yöntemidir.

Hangi amortisman yöntemi kullanılırsa kullanılsın, sonuçta bulunan amortisman tutarı kadar ilgili yapının değerinde eksiltme yapılacaktır. Burada en önemli hususlardan birisi mükerrer hesaplama yapmamaktır. Yanlış hesaplama sonucu amortisman tutarının fazla hesaplanması, maliyet yöntemine göre yapının değerinin olduğundan düşük çıkmasına neden olacaktır.

Amortisman yöntemlerinin hepsi de doğrudan veya dolaylı olarak yapının yaşam süresini dikkate almaktadır. Teorik olarak bir yapının yaşam süresi bitince, arsası hariç, yapı tüm değerini kaybeder. Örneğin, bir binanın ömrü 50 yıl olarak kabul ediliyorsa, 50 yıl sonunda her türlü yıpranma ve eskime sonucunda, bina tüm değerini kaybeder ve boş arsa değeri üzerine bir katkı yapamaz. Üstelik, binaların sıhhi tesisatı, çatısı ve doğramaları gibi unsurlarının ömrü 50 yıldan daha kısadır ve bu süreçte bir kaç kez bakım, onarım ve yenileme gerektirir.

Yıpranma oranları, resmi kurumlar tarafından yayımlanmaktadır. Türkiye’de “Emlak Vergisine Matrah Olacak Değerlerin Belirlenmesine İlişkin Tüzük” te yıpranma oranlarına ilişkin bir cetvel bulunmaktadır (Tablo 4.2.). Bu cetvel yıpranma oranlarını, yapıların takvim yaşlarına ve inşaat türlerine göre belirlemektedir.

Tablo 4.2. Bina türlerine göre faydalı ömür ve yıpranma oranları.

Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler	Faydalı Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı %
Binalar		
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		
Beton, kargir, demir, çelik	50	%2,00
Yarı kargir, yarı ahşap (Ahşap yapılar üzerine beton ve emsali püskürtmek suretiyle yapılmış binalar dahil)	33	%3,03
Ahşap, kerpiç	20	%5,00
Galip malzemesi saç, çinko, teneke olan mevsimlik faaliyette bulunan sinema, gazino ve emsali yerlerdeki cam veya ahşap tesisler ile benzeri binalar	15	%6,66
Galip malzemesi teneke muvakkat barakalar, inşaat şantiye binaları ve prefabrik yapılar	10	%10,00
Galip malzemesi cam olan binalar (depo ve tesisler) ve benzerleri	15	%6,66
Sarnıç ve benzerleri	50	%2,00
Tanklar		
İspirto ve benzeri tanklar	15	%6,66
Asit tankları, yakıt depolama tankları, reçine tankları	10	%10,00
Diğer tanklar	15	%6,66
Fabrika, atölye, istasyon, terminal, garaj, hangar, kantar dairesi, kazan dairesi, pompa dairesi, elektrik santral binaları ile emsali hizmetlere mahsus binalar		
Beton, kargir, demir, çelik	40	%2,50
Yarı kargir	25	%4,00
Ahşap	15	%6,66
Kerpiç	10	%10,00

Binanın yaşam süresi ve yaşı, toplam amortisman tahminlerinde temel olarak kullanılan verilerdir. Karşılaştırma ve ekonomik ömür yöntemlerinde kullanılan temel veriler şunlardır (Bakır, 2009);

- ✓Ekonomik ömür
- ✓Efektif yaş
- ✓Kalan ekonomik ömür

“Dava konusu gayrimenkul üzerinde bulunan bina değerinin de dava tarihi itibarıyla hesaplanması gerektiği, bu nedenle de dava konusu edilen binanın fiyatı hesaplanırken, Bayındırlık Bakanlığı tarafından 2004 yılı Ocak ayında ilan olunan bina metrekaresi birim fiyatının dava tarihine eskale edilmesi gerekir. Gayrimenkul üzerinde bulunan binanın yeni yapıldığı, hiç kullanılmadığı, herhangi bir amaca tahsis edilerek yıpranmadığı dosyada bulunan bilgi ve belgelerden anlaşılabilir olup, mahkemece yıpranma payının %1 olarak kabul edilmesinin doğru olduğu ... (Y.5.HD., T.12.06.2006, E.2006/5651, K.2006/7179)”.

Efektif yaş tahmini ile yalnızca fiziksel yıpranma ve eskime dikkate alınmaz, aynı zamanda fonksiyonel ve dışsal etkilerden kaynaklanan yıpranma da dikkate alınır.

Ayrıştırma analizinde fiziksel yıpranmanın tahmini için kullanılan veriler;

- ✓Faydalı ömür
- ✓Mevcut yaş
- ✓Kalan faydalı ömür

Ekonomik ömür kavramında fiziksel, fonksiyonel ve dışsal yıpranmanın hepsi birlikte dikkate alınır. Ayrıştırma analizinde kullanılan faydalı ömür kavramında ise, yapının sadece fiziksel yıpranması dikkate alınmakta olup, fonksiyonel ve dışsal yıpranma ayrıca hesaplanmaktadır.

Mevcut yaş, binanın inşasının tamamlanma tarihinden itibaren geçen süreyi kapsamakta olup, kronolojik yaş olarak da ifade edilmektedir. Mevcut yaş, amortisman analizinde iki yerde kullanılmaktadır. Birincisi, efektif yaşın tahmininde kullanılan bir veridir. İkincisi, ayrıştırma analizinde, bir yapının kısa vadeli ve uzun vadeli unsurlarının fiziksel yıpranmasının tahmininde kullanılan bir veridir.

Efektif yaş, bir yapının mevcut faydası ve durumunu gösteren yaş olup, değerlendirme uzmanının piyasa ile ilgili algılamaları sonucunda oluşan yargısını ve yorumunu esas almaktadır. Örneğin, bir yapı benzerlerine göre daha iyi korunmuş ise, bu yapının efektif yaşı gerçek yaşından daha küçük olacaktır. Aksine, bir yapı

çok kötü bir şekilde kullanılmışsa, efektif yaşı gerçek yaşından daha büyük olacaktır. Eğer, bir yapının normal bakım ve onarımları yapılıyorsa, efektif yaşı ve gerçek yaşı birbirine çok yakın veya eşit olacaktır.

Ekonomik ömür; bir yapının ekonomik ömrü inşa edildiği zaman başlar, gayrimenkulün toplam değerine katkı yapmadığı zaman biter. Bu ömür, bir yapının fiziksel olarak varolması beklenen süreden genellikle daha azdır. Bir yapı ekonomik olarak ömrünü doldurduğu zaman, yapı sahibinin önündeki seçenekler, binanın kısmen yenilenmesi, tamamen yenilenmesi, yeni bir modele dönüştürülmesi veya tamamen yıkılarak yeni bir yapının inşa edilmesidir (Alptürk, 2007).

Piyasa koşulları, yapı sahiplerini, genellikle yapı fiziksel ömrünü tamamlamadan, bu seçeneklerden birisini seçmek zorunda bırakır. Sürekli yapılan yenileme ve restorasyonlar binaların ekonomik ömürlerini uzatmaktadır. Bu nedenle, bir çok tarihi binaların ekonomik ömürleri fiziksel ömürlerinden daha uzun olmaktadır. Örneğin, 50 yıl ekonomik ömür biçilen bir binanın 20. yılda baştan sona yeni inşaat standartları ile yenilendiğini varsayalım. Bu durumda binanın ekonomik ömrü tekrar sıfırdan başlamakta ve 30 yıla düşen beklenen ekonomik ömür tekrar 50 yıla çıkabilmektedir.

Faydalı ömür; bir yapının inşa edilmiş biçimine göre, fonksiyonlarını yerine getirmesi beklenen süredir. Bir yapıyı oluşturan unsurların bazılarının fiziksel ömürleri çok uzun, bazılarının ise kısadır. Örneğin, binanın betonarme kısmının beklenen fiziksel ömrü birkaç yüzyıl olabilir. Bunun yanında ısıtma, soğutma sistemleri, çatı, yer döşemeleri gibi unsurların fiziksel ömrü çok daha kısadır. Yapıyı oluşturan unsurların kısa ve uzun vadeli olarak ayrımı, ayrıştırma analizi uygulamasını yapabilmek için gereklidir. Çünkü, bu yöntemde yapıyı oluşturan her unsurun amortismanı ayrı olarak hesaplanmaktadır (Üreten, 2007).

Kalan ekonomik ömür; mevcut bir yapının gayrimenkulün toplam değerine katkı yapmaya devam etmesi beklenen tahmini süredir. Bu kavram karşılaştırma ve ekonomik ömür yönteminde kullanılmaktadır.

Kalan faydalı ömür; yapıyı oluşturan bir unsurun mevcut yaşından, onun tahmin edilen toplam faydalı ömrüne kadar geçecek süredir.

4.1.2 Maliyet tahmin yöntemleri

Bina maliyetini tahmin etmede üç temel maliyet yöntemi uygulanmaktadır (Bakır, 2009);

- Karşılaştırmalı Birim Yöntemi
- Birim İş Yöntemi
- Miktar Araştırma Yöntemi

4.1.2.1 Karşılaştırmalı birim yöntemi

Karşılaştırmalı birim maliyet yöntemi uygulanması en basit ve en kolay maliyet yöntemidir. Bu nedenle çoğu değerlendirme raporlarında kullanılan bir uygulamadır.

Karşılaştırmalı birim maliyet yöntemini uygulayabilmek için, değerlendirme uzmanı maliyet verileri mevcut olan ve son zamanlarda inşa edilmiş benzer binalar ile karşılaştırarak, söz konusu binanın yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetini tahmin eder. Birim maliyet karşılaştırılabilir binalardan bulunarak, değerlemesi yapılacak binaya uygulanır. Fiziksel farklılıklar ve zaman içerisinde ortaya çıkan maliyet farklarına göre düzeltmeler yapılır. Dolaylı maliyetler ve girişimci kârı birim maliyet içerisinde dikkate alınabileceği gibi, ayrı bir şekilde de hesaplanabilir (Bakır, 2009).

Karşılaştırmalı birim maliyet yöntemine göre maliyet tespitinde genellikle aşağıdaki süreç uygulanır (Üreten, 2007) ;

- Değerlendirilecek binaya benzer ve **son zamanlarda inşa edilmiş ve yapıların satış fiyatları bulunur** ve doğruluğu kontrol edilir.

- Karşılaştırılabilir her binanın **satış fiyatından arsa değeri düşülerek, yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti bulunur**. Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti girişimci kârı dahil, tüm doğrudan ve dolaylı maliyeti içerir.

- Değerlendirilen binanın fiziksel özellikleri ile **karşılaştırılan binaların fiziksel özellikleri mukayese edilerek farklılıklara göre düzeltme yapılır**. Bu fiziksel özellikler binanın büyüklüğü, şekli, kullanılan malzemenin cinsi olabilir. Maliyet yaklaşımında düzeltmeler ilgili kalemlerin maliyeti bazında yapılmalıdır.

- Karşılaştırılabilir her bir binanın düzeltilmiş yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti, binanın toplam m²'sine bölünerek **birim m² maliyet** bulunur.

- Karşılaştırılabilir binanın inşa edildiği tarih ile değerlendirme tarihi arasında geçen sürede maliyetlerde meydana gelen değişiklikler gözden geçirilir. Zaman farkı nedeniyle oluşan söz konusu **maliyet farklarına göre düzeltme yapılır**.

- Değerlendirilecek binaya ilişkin yeniden inşa etme ve yerine koyma maliyetine ulaşmak için, binanın büyüklüğüne göre gerekli düzeltmeler yapılır. Çoğu durumda binanın büyüklüğü arttıkça, birim maliyet düşmektedir.

- Analiz sonucunda bulunan birim maliyet, söz konusu binanın yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetini bulmak için kullanılır.

Karşılaştırmalı birim maliyet yönteminin basitliği, uygulamada bazen yanlış sonuçlara yol açabilmektedir. Bu nedenle değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılacak yapıyı, benzer yapılar veya gerçek maliyeti bilinen standart yapılar ile dikkatli bir şekilde karşılaştırmalıdır. Aksi takdirde, analiz sonucu tahmin edilen değer yanlış olabilecektir. Bu yöntemin doğru bir şekilde uygulanması halinde ise, mantıklı bir yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetine ulaşılabilecektir. Doğru sonuca ulaşabilmek için, bina maliyetleri hakkında güncel veri toplanması ve benzer yapıların inşa sözleşmelerinin incelenmesi önemlidir. Maliyet verilerinin değişik piyasalardan elde edilmesi halinde ortaya farklılık çıkabilmektedir. Bu nedenle kullanılacak verilerin piyasadan birinci elden alınması genellikle daha sağlıklı sonuçlar çıkaracaktır.

4.1.2.2 Birim iş yöntemi

Birim iş veya ayrıştırma yöntemi, maliyetleri tahmin etmek için karşılaştırmalı birim maliyet yöntemine göre daha detaylı bir çalışma yapmayı gerektirmektedir. Bu yöntemde değerlendirme uzmanı birim maliyetleri binayı oluşturan unsurlar (Örneğin, temel, duvarlar, çatı, asansör, elektrik sistemi, ısıtma sistemi, sıhhi tesisat sistemi, garaj vb.) itibariyle tespit eder ve bulduğu maliyetleri söz konusu binaya uygular.

Birim iş maliyetinin tahmin edilmesi ile ilgili süreç aşağıda verilmiştir (Üreten, 2007);

- Binanın değişik unsurları ile ilgili en son tarihli direkt maliyet verileri toplanır. Dolaylı maliyet ve girişimci kârı ile ilgili veriler elde edilir.
- Binanın inşa edilebilmesi için gerekli olan her bir unsurun miktarı belirlenir.
- Her bir unsurun toplam maliyetini tahmin etmek için bulunan söz konusu miktarlar birim maliyetler ile çarpılır.
- İnşaatı yapan girişimcinin kârı ve genel gider tahmini yapılır. Eğer, bu kalemler birim maliyet içinde yer almışsa (genellikle böyle yapılır), bu aşama dikkate alınmaz.
- Birim maliyetler içerisinde yer almayan her türlü dolaylı maliyet tahmin edilir ve maliyetlere eklenir.
- Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetine ulaşmak için bulunan direkt ve dolaylı maliyetlere girişimci kârı eklenir.

Bu yöntem bir binanın maliyetini onun unsurlarına göre ayrıştırmaktadır. Böyle bir maliyet tahmini, binayı oluşturan unsurların kalitesinin belirlenmesi ve yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetini tahmin etmek için faydalıdır. Ancak, binanın yapımında kullanılan malzeme, ekipman ve işçilik maliyetlerini bir araya getirmek ve sonunda maliyet tahmini yapmak özel bir bilgi birikimini gerektirmektedir. Bu yöntem tam anlamıyla uygulandığı zaman, miktar araştırma yöntemi yerine kullanılabilir. Böylelikle, miktar araştırma yöntemine göre, daha az çabayla yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti doğru bir şekilde tahmin edilebilir.

4.1.2.3 Miktar araştırma yöntemi

Maliyeti tahmin etme yöntemleri içerisinde en kapsamlı ve en doğru olan yöntem, miktar araştırma yöntemidir. Bu nedenle, bu yöntem, değerlendirme uzmanlarından daha çok, müteahhitler ve profesyonel maliyet tahmincileri tarafından kullanılmaktadır (Bakır, 2009).

Miktar araştırma, bir yapının inşasında kullanılan tüm malzeme, ekipman ve işçiliğin, hem miktarını hem de kalitesini yansıtmaktadır.

Kullanılan malzeme ve işçiliğin toplam tutarına ulaşmak için, bulunan miktarlar, birim maliyetler ile çarpılır. Bulunan maliyete genel giderler, beklenmeyen giderler ve girişimci kârı eklenir.

Projenin büyüklüğüne ve müteahhidin kaynaklarına bağlı olarak, miktar araştırması ve maliyet hesaplamaları maliyet analizcileri veya müteahhitten iş alan taşeronlar tarafından yapılabilir. Son zamanlarda inşaat işleri her bir kendi alanında uzmanlaşmış taşeronlar tarafından yapıldığı için, taşeronların yaptığı iş bazında verdiği maliyetler, müteahhit tarafından kendi hesaplamaları ile karşılaştırılabilir. Miktar araştırmasına göre tahmin yapabilmek için, hem müteahhit hem de taşeronlar malzeme, işçilik, genel gider ve kâr rakamlarını, miktar ve birim maliyet olarak tablo halinde hazırlamalıdır (Üreten, 2007).

Miktar araştırma yöntemi, binalar ile ilgili tam bir maliyet analizini ortaya çıkarmakla birlikte, maliyetli, zaman alıcı ve genellikle uzman kuruluşlardan yardım alınmasını gerektiren bir yöntemdir. Bu nedenle bu yöntem rutin değerlemlerde çok az kullanılmaktadır.

4.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ’e göre;

- Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün pazar değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınıninkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Örnek: Belirli bir mülk için en yüksek fiyatı ödemek isteyen özel alıcıların işlemleri.
- Değerleme konusu mülk, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılır. Satış fi-

yatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanır.

- Değerleme uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat etmelidir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarda uygun ayarlamalar yapılması gerekir.

Yöntem genellikle gelir getirmeyen (konut amaçlı) gayrimenkuller, yapısız gayrimenkuller (arsalar) ve sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel gayrimenkuller için kullanılır. Yeterli sayıda güvenilir veri bulunması durumunda her cins mülke uygulanabilir. Veri olması durumunda, değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır (Yıldırım, 2005).

Emsal karşılaştırma yaklaşımının geniş bir uygulama olanağı olup, pazar verilerinin yeterli olduğu durumlarda oldukça ikna edicidir. Bu yaklaşımdan elde edilen veriler gelir indirgemesi ve maliyet yaklaşımlarına da uygulanabilir. Emsal karşılaştırmasının güvenilirliği hızlı değişimler ve şiddetli çalkantıların olduğu piyasalarda veya nadiren satılan özellikli veya özel amaçlı mülklerinin değerlendirmesinde sınırlı kalabilir.

Emsal karşılaştırması yaklaşımında karşılaştırılabilir satışlar analiz edildiğinde, değerlendirme uzmanı satın alma fiyatına, gayrimenkul dışındaki kalemlerin dahil edilip edilmediğini belirler. Eğer gayrimenkul dışındaki kalemler dahil edilmişse bunları belirtmeli ve onların değere olan etkileri dikkate alınmalı ve takdir edilmelidir.

Karşılaştırma yönteminin kullanılabilmesinin ön koşulu; gayrimenkul için güvenli sürüm değerinin varolmasıdır. Ayrıca ***değerleri karşılaştırmak için seçilen gayrimenkullerin niteliklerinin değeri saptanacak gayrimenkulle aynı olması zorunludur.*** Eğer farklı nitelikler varsa, bu farklılıklar parasal olarak fiyata yansıtılmalıdır (Bakır, 2009).

“Bilirkişi kurulunca emsal olarak incelenen 1 ve 7 parsel sayılı gayrimenkuller emlak vergi değerlerine göre dava konusu gayrimenkulden daha değersiz olduğu halde bilirkişi kurulunca dava konusu gayrimenkulün bu emsallerden daha değersiz olduğu kabul edilerek hüküm kurulması doğru değildir (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12813, K.2006/140)”.

Değerlenecek gayrimenkulde karşılaştırma yapabilmek için aşağıdaki kaynaklar kullanılabilir;

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncuları
- Değerlemeciler
- Gazeteler, internet
- Bankacılar
- Müzayedeler

Karşılaştırılacak gayrimenkullerin aynı bölgede, aynı nitelikte, aynı imar koşullarına sahip olmaları gerekir. Temel karşılaştırma ölçütleri şunlardır:

- Parselin boyutları ve alanı
- Plan şekli ve kentsel işlevi
- Yapılanma koşulları
- Jeolojik ve topoğrafik yapısı
- Teknik altyapıdan yararlanma durumu
- Sosyo-kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu

Emsal Karşılaştırma Yönteminde, karşılaştırma birimi olarak; toplam mülk başına fiyat, m² başına fiyat, apartman başına fiyat, oda başına fiyat, brüt bina m² si veya kiralanabilir alan m² si başına fiyat kullanılır. Emsal karşılaştırma yönteminde doğru sonuç, herşeyden önce emsal olacak gayrimenkullerin birbirlerine benzerlik göstermesiyle mümkündür. Birbirlerine benzeyen gayrimenkuller uygun karşılaştırma kriterleri ve birimleri ile birbirleriyle karşılaştırılabilir (Bakır, 2009).

Emsal karşılaştırma yönteminin en belirgin özelliği, değeri belirlenecek gayrimenkulün niteliklerine en yakın özellikte ve yakın zamanda satışı yapılmış emsal gayrimenkullerin bulunmasıdır (Gültekin, 2007).

“Arsa niteliğindeki gayrimenkule, emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi gerekir. Dava konusu gayrimenkul ile emsalin zaruret olmadıkça, yakın bölgelerde ve benzer yüzölçümlü olması ve değerlendirme tarihine yakın satışların emsal alınması gerekir. Kamulaştırmamız el atmaya dayanan bedel davalarında da Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır (Y.5.HD., T.29.01.2007, E.2006/13928, K.2007/490)“.

“... gayrimenkulün **emsal gayrimenkullere göre 20, 38 ve 71 kat daha değerli oldukları kabul edilmek suretiyle dava konusu gayrimenkule değer biçilmiştir. Emsal gayrimenkullerin dava konusu gayrimenkulden belirtilen miktarlarda değerli olduklarının kabulü halinde bu gayrimenkullerin dava konusu gayrimenkule değer biçilmesi için emsal olamayacaklarının kabulü gerekir aksi hayatın olağan akışına da aykırıdır (Y.5.HD., T.15.12.2005, E.2005/13764, K.2005/13746)**”.

Emsal karşılaştırma için gerekli veriler toplandıktan sonra bu verilerin doğrulanması gerekmektedir. **Değerleme de çıkar ilişkili verilerin kullanılmasından kaçınılmalıdır.** Doğrulama piyasa hakkında ilave bilgileri gerektirir. Satış verileri toplanıp doğrulandıktan sonra sistematik analiz başlayacak olup, benzer birimlerin karşılaştırması zorunlu olduğu için her satış fiyatı uygun karşılaştırma birimleri ile ifade edilmelidir. Karşılaştırma birimleri değeri belirlenecek gayrimenkul ile emsal gayrimenkul arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için kullanılır. Bazen belirlenen karşılaştırma birimlerindeki ölçeklerde farklar için düzeltmeler uygulanır. Bazen de karşılaştırma birimi uygun görünse de değerlendirme yapılacak gayrimenkul için emsal alınan gayrimenkulün karşılaştırma birimleri yanıltıcı nitelikler taşıyabilir. Bu nedenle emsallerin mümkün olduğunca değerlendirilmesi yapılacak gayrimenkule yakın büyüklükte, özellikte ve değerinde seçilmesine gayret gösterilmelidir.

“**Kamulaştırma dolayısıyla takdir edilen bedeller kanunen emsal olamaz (Y.5.HD., T.28.12.2005, E.2005/13959, K.2005/14269)**”.

Kamulaştırmayı yapacak idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonları tarafından gayrimenkulün değeri hesaplanırken, gayrimenkulün kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ile her unsurun ayrı ayrı değeri dikkate alınmadan “tek taraflı” ve çok gerçekçi sonuçları olmayan bedeller ortaya çıktığından; kamulaştırma dolayısıyla takdir edilen bedellerin emsal olamayacağı hükmü getirildiği düşünülmektedir.

4.3 Gelir Yöntemi

Gelir yöntemi, diğer değerlendirme yaklaşımlarında uygulanan benzer ilkeleri esas almaktadır. Gelir yöntemi, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve değer tahmini yapar. Gelir yönteminde, gayrimenkulün değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir yaratan her gayrimenkul bu yöntem ile değerlendirilebilir. Yaratılan gelir arttıkça,

riskin sabit kaldığı varsayımıyla, gayrimenkulün değeri de artacaktır (Gültekin, 2007).

Gelir yöntemi; güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, binanın yaşlı olduğu, bu nedenle maliyet yönteminin güvensiz olacağı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, arazi niteliğindeki gayrimenkullerin değerlemesinde ve diğer yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır. Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir (Bakır, 2009).

“Arazi niteliğindeki gayrimenkule gelir metodu esas alınarak değer biçilmesi ve tespit edilen bedelin bloke ettirilerek hükmün kesinleşmesi beklenmeden davalı tarafa ödenmesi, dava konusu gayrimenkulün davacı idare adına tapuya tesciline karar verilmesi ... (Y.5.HD., T.25.10.2005, E.2005/10342, K.2005/11551)”

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 11.maddesinin (f) bendinde “ Arazilerde gayrimenkul mal ve kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullara göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini” esas alarak değer biçilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu yöntemle göre bir arazinin değerini bulmak için o araziden elde edilecek gelirin, o arazi için bulunacak kapitalizasyon oranına bölünmesi gerekmektedir. Gelir yönteminde arazinin geliri bir faiz gibi kabul edilerek, paranın zaman değeri üzerinden, bunu getiren ana para, arazinin değeri olarak ortaya konmaktadır. Tarım arazilerinde yetiştirilen ürünler için yapılan masraflar ve elde edilen gelir ile hesaplanan kapitalizasyon oranı dikkate alınarak arazilerin değeri tespit edilmektedir (Utkucu, 2010).

“Gayrimenkulün arazi niteliğinde kabulü ile olduğu gibi kullanılması halinde ekilebilecek ürünlerin net gelirine göre değer biçilmesi yöntem olarak doğrudur. Ancak hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda münavebe bitkisi olarak birinci yıl Domates-kıvırcık, ikinci yıl taze fasulye-kıvırcık kabul edildiği halde hesaplamanın domates-kıvırcık, taze fasulye-salatalık şeklinde yapılması ve domates-kıvırcık, T.fasulye-kıvırcık münavebesine göre bilirkişi kurulundan ek rapor alınmaması, doğru görülmemiştir (Y.5.HD., T.24.01.2006, E.2005/13966, K.2006/268)”

“Kamulaştırılan gayrimenkule, kamulaştırılması sırasında mevcut durumuna göre değer biçilmesi hükmü göz önünde tutularak gayrimenkulün arazi niteliğinde kabulü ile gelir metoduna göre değer biçilmesi ve üzerindeki 5 adet 3-5 yaşındaki fındık ağacı ile 15-20 yaşındaki bir adet erik ağacına da cins, yaş ve gelirlerine göre maktuen değer tespit edilmesi gerektiği düşünülmeden gayrimenkule kapama fındık bahçesine göre değer biçilmesi, doğru görülmemiştir (Y.5.HD., T.24.01.2006, E.2005/12368, K.2006/203)”

Gelir yönteminin en temel özelliği, geleceğe ilişkin tahmin yapılmasının zorunlu olmasıdır. Bu yöntemde gelecekte gayrimenkulden elde edilecek gelirin, giderin ve kapitalizasyon oranının tahmin edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, bu unsurlarda ortaya çıkan değişikliklerin gayrimenkulün değerine olan etkisinin de belirlenmesi gerekmektedir. Bu yöntemin ana değişkenleri olan gelir yaratma gücü ve kapitalizasyon oranı, piyasa tarafından belirlenmektedir. Örneğin, bir otelin, alışveriş merkezinin, bir ofisin veya bir apartman dairesinin mal sahipleri tarafından talep edilen kira bedeli, piyasada mevcut benzer gayrimenkullerin kira bedellerinden çok farklı olamayacaktır. Bu nedenle beklenen getiri oranı ve gelir tahmin edilirken, söz konusu gayrimenkulün arz ve talep durumunu göz önünde bulundurmak gerekmektedir (Alptürk, 2007).

Gelir yöntemi, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Hesaplanması ve anlaşılması çok kolay olduğu için, çok yaygın olarak kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntem, gelir, gider, risk, gelecek beklentileri ve fiziksel özellikleri benzer olan karşılaştırılabilir gayrimenkullerin çok olduğu durumlarda, gayrimenkul değerinin daha doğru bulunmasını sağlar. Ancak, gelir ve giderlerin düzenli olmadığı durumlarda kullanılması çok hatalı sonuçlara yol açar. Yeterli veriler olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de, genel analiz amacıyla kullanılabilir (Bakır, 2009).

Gayrimenkulün değeri yalnızca getirdiği gelire göre belirlenebiliyorsa gelir yöntemi uygulanır. Gelir getiren gayrimenkulün (kiralık konut ya da işyeri) net geliri, gelir yöntemiyle değere dönüştürülür. Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, gayrimenkulün boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. İşletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklam-ilan gibi giderlerdir (Bakır, 2009).

Gelir yönteminde izlenen prosedür aşağıdadır;

1. Konu gayrimenkul ve emsal gayrimenkuller için gelir ve gider verileri araştırılır.
2. Gayrimenkulün **beklenen (potansiyel) brüt geliri**, kira geliri ve diğer gelirleri toplanmak suretiyle hesaplanır.

- 3.**Boşluk ve toplama kaybı** tahmini yapılır.
- 4.Konu gayrimenkulün **efektif brüt geliri**, beklenen (potansiyel) brüt gelirden boşluk ve toplama kayıpları çıkartılarak hesap edilir.
- 5.Konu gayrimenkul için, toplam **işletme giderleri**, sabit giderler, değişken giderler ve yenileme giderleri toplanmak suretiyle hesap edilir.
- 6.**Net işletme gelirini** bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirden çıkartılır.
- 7.Net işletme geliri direkt veya getiri kapitalizasyon tekniklerinden birisi ile değere dönüştürülür.

Gelir ve gider verileri araştırılması: Gelir yönteminde karşılaştırılabilir verilerde, kira, gelir, gider, kapitalizasyon ve getiri oranları verileri bulunmaktadır. Gelecekteki gelir ve giderlerin tahmininde ve getiri oranlarının geliştirilmesinde kullanılan karşılaştırılabilir gelir ve gider verileri kategorileri aynı olmalıdır. Gerekli pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra, değerlendirme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tabloları analiz edilir. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir (Alptürk, 2007).

Gelir yönteminde kullanılan temel veriler ve edinildikleri yerler şunlardır:

- Tapu ve kadastro verileri – Tapu ve Kadastro Müdürlüğü,
- Brüt gelir – yerel piyasa, fiziksel inceleme,
- İşletme giderleri – yerel piyasa, fiziksel inceleme,
- Net gelir – yerel piyasa, fiziksel inceleme,
- Satış fiyatları –yerel piyasa, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü

Beklenen (potansiyel) brüt gelirin kestirimi: Gelir yönteminin ikinci adımı gayrimenkulün potansiyel brüt gelirini saptamaktır. Potansiyel brüt gelir, gayrimenkulün işletme giderleri düşülmeden önce tam dolulukla getireceği gelirdir. Potansiyel brüt gelire ilişkin veriler kira sözleşmelerinden, alıcı ve satıcılardan, kamu kayıtlarından ya da emlak komisyoncularından edinilir (Gültekin, 2007).

Boşluk ve toplama kaybının çıkartılması: Bir gayrimenkul, ekonomik ömrü boyunca sürekli tam doluluk oranıyla kiraya verilemez. Piyasadaki değişimler ve oluşan yıpranmalar gayrimenkule olan istemi azaltabilir. Potansiyel brüt gelir tam olarak kazanılamaz. Bu gelir azalımına **boşluk kaybı** denir. Bir gayrimenkul için boşluk kaybı oranı, kiralanamamış birimlerinin tüm birim sayısına bölünmesiyle elde edilir.

Bir gayrimenkul tam doluluk oranında olsun ya da olmasın kirada olan birimlerden beklenen gelir toplanamayabilir. Bu da gelir kaybına neden olur. Buna **toplama kaybı** denir. Toplama kaybı oranı ise, toplanamamış kira tutarının faturalanmış kira tutarına bölünmesiyle ulaşılan değerdir (Bakır, 2009).

Efektif brüt gelirin hesaplanması: Gayrimenkul tam doluluk oranına ulaşırsa da bazen tüm kiracılardan düzenli kira geliri edinilemeyebilir ve kira toplama kaybı oluşabilir. Kayıplardan dolayı da potansiyel brüt gelir kazanılamayabilir. Bu durumda edinilen gelir, efektif brüt gelirdir. Potansiyel brüt gelirden boşluk ve toplama kayıpları çıkartılıp öteki kaynaklardan sağlanan gelirlerin toplanmasıyla efektif brüt gelire ulaşılır (Gültekin, 2007).

İşletme giderlerinin belirlenmesi: Gayrimenkulün işlevselliğini ve diğer gayrimenkullerle rekabet etme yeteneğini sürdürebilmesi için yapılan olağan giderlerdir. Gayrimenkullerin kullanım türüne, tipine, yönetimin kalitesine bağlı olarak değişir. İşletme giderleri; yönetim giderleri, maaşlar, malzeme giderleri, bakım-onarım giderleri, kamu hizmetleri için ödenen bedeller, emlak vergileri ve sigorta giderlerinden oluşur (Gültekin, 2007).

Net işletme gelirinin saptanması: Gelir yöntemleri ile yapılan değerlemelerde en hassas konu, net işletme gelirinin sağlıklı bir şekilde hesaplanmasıdır. Net işletme gelirinin hesaplanmasında yapılacak ciddi hatalar, gayrimenkulün bulunacak değerinde çok önemli sapmalara yol açacaktır. Değerlendirilen ve benzer gayrimenkullerin geçmiş ve mevcut gelir-gider yapıları önemli olmakla birlikte, daha önemlisi gelecekte elde edilecek net işletme gelirinin tahmin edilmesidir. Net işletme geliri, efektif brüt gelirden işletme giderlerinin çıkartılmasıyla hesaplanır. Bunun için işletme giderlerinin belirlenmesi gerekir (Gültekin, 2007).

Net işletme gelirinin kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmesi: Bir nakit akışının geliştirilmesinin ardından kapitalizasyon oranları ile değer tespiti yapılır.

Gelir yönteminde değer tespiti için iki farklı kapitalizasyon uygulanır.

- Doğrudan (Direk) kapitalizasyon
- Getiri kapitalizasyon

4.3.1 Doğrudan (direk) kapitalizasyon

Gelir yönteminde değer tespiti için; doğrudan kapitalizasyon genel bir oranı, istikrarlı bir yılın net işletme gelirine bölünerek uygulanmaktadır. Genel anlamda; geliri değere dönüştüren tüm oranlara kapitalizasyon oranı denilmektedir. **Kapitalizasyon oranı**, gayrimenkulün yıllık net işletme gelirini sürüm değerine dönüştüren orandır. Yerel piyasada yüksek derecede benzer gayrimenkullerin net gelirlerinin satış fiyatlarına bölünmesiyle saptanır (Gültekin, 2007).

İndirgeme oranı veya gelir katsayısı, mevcut verilerin güvenilir olmasına bağlı olarak, değişik yöntemler kullanılarak elde edilebilir. Uygun piyasa verileri ile desteklenmesi koşuluyla; karşılaştırılabilir satışlardan ve brüt gelir katsayısı ve net gelir oranından, indirgeme oranı tespit edilmektedir.

Tablo 4.3’de verildiği gibi, karşılaştırılabilir gayrimenkullerin net işletme gelirleri ve satış tutarlarından, ortalama bir indirgeme oranı belirlenir.

Tablo 4.3 Karşılaştırılabilir Satışlardan İndirgeme Oranının Belirlenmesi

	Satış 1	Satış 2	Satış 3	Satış 4	Satış 5	Ortalama
Satış Tutarı	100.000	120.000	90.000	115.000	125.000	110.000
Net İşletme Geliri	8.000	9.000	7.500	8.500	10.000	8.600
İndirgeme Oranı	0,080	0,075	0,083	0,074	0,080	0,078

Doğrudan kapitalizasyon özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır. Kapitalizasyon oranı olarak, konutlar gibi yalnızca kira geliri elde

edilen gayrimenkullerin değerlemesinde brüt kira çarpanı kullanılır. Kira dışında pek çok diğer kaynaktan da gelir elde edilen endüstriyel ve ticari mülkler ise kira yerine bütün kaynaklardan elde edilen yıllık değerler baz alınarak değerlenir (Bakır, 2009).

Bu yöntem, yeteri kadar karşılaştırılabilir gayrimenkul verilerinin olduğu durumlarda güvenilirdir. Kullanılan oran ve çarpanlar, karşılaştırılabilir örnek gayrimenkullerin satış ve gelir verilerinden çıkartılır (Gültekin, 2007).

4.3.2 Getiri kapitalizasyon

Getiri kapitalizasyonu, paranın zaman açısından değerini dikkate almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirin uygulanmaktadır. Gelirin geleceğe yönelik tahmini, gelir kapitalizasyonunun en hassas ve önemli kısmıdır. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Alıcı bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı bu getiri oranına kapitalizasyon oranı denir.² Bu oran mülkün sağladığı yıllık net işletme geliri ile değeri arasındaki orandır (Yıldırım, 2005).

Buna göre, bir yatırımdan edinilen gelirin iki bileşeni vardır:

- Yatırım üzerinden getiri (faiz geliri)
- Yatırımın getirisi (satış geliri, amortisman payı)

Yatırım üzerinden getiri, gayrimenkule bağlanan anaparanın faize yatırılması sonucunda getireceği faiz oranıdır.

Yatırımın getirisi, mülke yatırılan paranın yatırım süresi içinde geri kazanılmasıdır. Yatırımın getirisi; ya yatırım süresi sonunda ya da amortisman payı ayrılmasıyla kazanılır. Yatırımın getirisine ayrıca iskonto oranı, risk oranı ve getiri oranı da denir.

Getiri kapitalizasyonu, mülkün net gelirini arsa ve bina geliri biçiminde ikiye ayırır. Arsa ve arazi kullanımla eskimedide için değer kaybetmeyeceğinden, yatırımcının sahiplik dönemi sonundaki satış fiyatının yeterince telafi sağlayacağı

² Buradan sonra kapitalizasyon oranı tanımı, gelir çarpanı olarak kullanılacaktır (SE).

kabul edilebilir. Arsa değer kaybetmediğinden amortisman içermez (Utkucu, 2010).

Buna karşılık, binalar eskidiklerinden sürekli olarak değer kaybederler. Yapı geliri iki bileşenden oluşur. Bunlar;

- Yapı faiz geliri: Yapı değerinin kalan bina ömrü boyunca getirdiği faiz geliridir.
- Yapı amortisman tutarı: Binanın kalan ömrü ve değeri esas alınarak belirlenen yıllık amortisman tutarıdır.

Yapı geliri, gayrimenkulün net gelirinden arsa payının çıkartılmasıyla bulunur. Yapı geliri, yapı gelir çarpanı ile değere dönüştürülür. Gelir çarpanı, benzer karşılaştırılabilir mülklerin, net gelir değerleri ve satış fiyatları değerlendirilerek elde edilebilir. Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir gelir çarpanına sahip olmalıdır (Bakır, 2009).

“Su değirmenine değer biçilirken yıllık gelirinin hesaplanıp bulunan gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesi suretiyle gelir metoduna göre değerinin hesaplanması gerekir. Dava konusu değirmene elatılmadığından öncelikle değirmenin gelir metoduna göre değerinin belirlenip, zeminine ekilebilir ürün gelirin göre değer biçildikten sonra, değirmen bedelinden zemin bedeli düşülerek bulunacak bedele hükmedilmesi gerekirken, bu yönteme uyulmadan değer biçilmesi doğru görülmemiştir (Y.5.HD., T.04.12.2006, E.2006/10398, K.2006/13321)”

“Çay bahçesi niteliğindeki gayrimenkule net geliri esas alınarak bilimsel yolla değer biçilmesi, üzerindeki yapıya ise resmi birim fiyatları esas alınarak, yıpranma payı da düşünülerek değer biçilmesi gereklidir (Y.5.HD., T.23.01.2006, E.2005/12559, K.2006/119)”

5. DEĞERLEME RAPORLARI

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmesine paralel olarak gayrimenkul değerinin ekonomi içindeki öneminin artması, SPK'nın küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan “gerçek değer” arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler gayrimenkul değerlendirme piyasasının gelişimine katkıda bulunmaktadır.

Bütün bunların sonucunda pazarda yeni ihtiyaçlar doğmuş, değerlendirme işlemleri konusunda uzman, ehliyetli, güvenilir kişi ve firmalara talep artmıştır. Bu gelişmelerin doğal bir sonucu olarak varlıkların gerçek değerini yansıtan raporlar da iktisadi hayat içinde tartışılmaz bir önem arz eder duruma gelmiştir (Alptürk, 2007).

Değerleme raporları konusunda araştırmacılar şu tanımları yapmaktadır;

Değerleme raporu, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir (Nuhoğlu, 2007).

Değerleme raporu, değerlendirme uzmanı tarafından sunulan gerekçelerin doğru olduğunu, analizlerin sadece rapor edilen varsayımlarla sınırlı olduğunu, değerlendirme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olmadığını ve değerlendirme uzmanının, değerlemeyi ahlaki ve mesleki standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirdiğini tasdik ettiği bir açıklamadır. Bir değerlendirme raporunda, değerlendirme uzmanı tüm olguları, düşünce tarzını ve sonuçları açık, tarafsız, az ve öz bir biçimde sunmalıdır (Bakır, 2009).

5.1 Değerleme Raporlarının Önemi

Değerleme sürecinin en son aşaması olan değerlendirme raporunun kritik önemi, elde edilen nihai değer iletilmesinden ve değerlendirme esasının, değerlendirme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Varlıkların güncel değerlerinin belirlenmesinde, yabancı kaynak kullandır-

mada, birleşmelerde, devralmalarda, teminatların değer tespitinde, borçların yeniden yapılandırılmasında, alacakların takas yolu ile azaltılmasında, proje değeri analizlerinde, en iyi ve en yüksek analiz ihtiyaçlarında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının varlık hareketlerinde doğru ve güvenilir değerlendirme raporu çok büyük önem taşımaktadır (SPK, 2006).

5.2 Rapor Türleri

Raporlar genelde talep eden kurum veya müşterinin isteği doğrultusunda hazırlanır. Bir müşteri ayrıntı içermeyen bir rapor istese dahi, değerlendirme uzmanı işin tanımında gerektirdiği analizi üstlenmek zorundadır. Daha sonra herhangi bir durumda savunmasının istenmesi olasılığına karşı, rapor içinde verilmeyen tüm verileri, analiz ve analiz sonuçlarını bir çalışma dosyasında saklamalı ve değerlendirme raporu müşterinin talep ettiği sonucu gösterecek yeterli bilgiyi içermelidir.

Değerleme raporları üç şekilde açıklanabilir (Yıldırım, 2005). Bunlar;

- Sözlü raporlar,
- Form raporlar,
- Yazılı raporlardır.

5.2.1 Sözlü rapor

Bir müşteriye sözlü olarak iletilen ya da bilirkişi ifadesi olarak veya yeminli ifade olarak bir mahkemeye sözlü bir şekilde sunulan değerlendirme sonuçlarıdır. Sözlü olarak iletilen rapor bir çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve değerlemenin yazılı bir özeti raporla birlikte sunulmalıdır.

5.2.2 Form rapor

Form raporlar, çoğunlukla finansal kurumların, sigorta şirketlerinin ve kamu kuruluşlarının taleplerini karşılar. Genelde konutlar ile, kamu kuruluşları ve özel kurumlar tarafından yaratılan ipotek kredisi piyasasındaki konut mülklerinin mevcut ipotek kredilerinin alım ve satımları için gereklidir.

Standart bir rapor formu kullanmak hem verimli, hem de kolay olmaktadır.

Bir form kullanıldığı zaman, değerlemeyi incelemekle sorumlu kişiler rapor içinde verilen her kategoriye veya unsurunu nerede bulacaklarını tam olarak bilirler. Değerleme uzmanı formu doldurarak, inceleyici tarafından istenen hiçbir unsurun gözden kaçmadığına emin olur.

5.2.3 Yazılı rapor

Elektronik iletişim yolları da dahil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır. Yazılı raporlar, incelenen ilgili tüm standartları ve nihai değere ulaşmak için gerçekleştirilen analizleri içeren ayrıntılı bir rapor formunda olmalıdır.

Rapor içerisinde bulunan tanımlayıcı bölümler, analiz ve yorum kısmından ayrı tutulmalıdır. Tanımlayıcı veriler, nihai değeri nasıl etkilediklerinin anlaşılabilmesi açısından raporun ilk kısmında sunulmalıdır. Raporda yapılan analizler ve araştırmalar çok ayrıntılı anlatılmış olabilir. Asıl önemli olan talebe cevap vermesi, mantıklı bir düzene oturtulmuş olmasıdır (Yıldırım, 2005).

5.3 Değerleme Raporlarının İçeriği ve Kapsamı

Değerleme sürecini sona erdiren değerlendirme uzmanı, nihai değerlendirme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği; gelen talebe, rapor türüne, gayrimenkulün niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Değerleme uzmanı, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun gayrimenkul değerlendirme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerlendirme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir. Rapor, değerlendirme uzmanının sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindedir (Nuhoğlu, 2007).

Rapor, görev kapsamını açık ve uygun bir şekilde yapmalı, amacını ve ne için kullanılacağını, bu konudaki varsayım ve kısıtlayıcıları, varsa bunların değer üzerindeki etkilerini belirterek açıklamalıdır. Rapor, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin önemine ve talebe göre şekillenir. Bir raporun türü,

içeriği ve uzunluğu; raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Rapor, nihai değeri gösterir, değerlendirme uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihleri ile denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve değerlendirme uzmanının imzasını içerir (Alptürk, 2007).

Ayrıntılı bir rapor aşağıdaki bilgileri içerir (Alptürk, 2007);

1. Rapor bilgileri

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi,
- c) Raporun numarası,
- d) Raporun türü,
- e) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
- f) Sorumlu değerlendirme uzmanının ad ve soyadı,
- g) Değerleme tarihi,
- h) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası.

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

- a) Şirketin ünvanı ve adresi,
- b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
- c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

- a) Gayrimenkulün konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, kesit, kroki, sicil kaydı, harita vb.dokümanlar,
- c) Değerlemesi yapılmak istenen gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler,

- d) Değerlemesi yapılmak istenen gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında ayrıntılı açıklamalar,
- e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı ile ilgili bilgiler,
- f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi,
- c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,
- d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
- e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler,
- g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve kullanılma nedenleri,
- h) Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler,
- i) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- k) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- l) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- m) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- n) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,

- b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin 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,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

6. Sonuç

- a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
- b) Nihai değer takdiri.

Bu değer 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 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 değerinin takdir edilmesi.

Rapor Eki

Rapor ekine değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı ile ilgili aşağıdaki hususlar yer almalıdır.

- 1) İş tecrübesi,
- 2) Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
- 3) Mesleki ve akademik faaliyetler ile üye olunan mesleki kuruluşlar,
- 4) Değerleme konusunda alınan lisansı hakkında bilgiler,
- 5) Daha önce gerçekleştirilen son üç değerlendirme raporu hakkında bilgiler,
- b) Rapora ilave olarak verilen fotoğraf, grafik ve benzeri bilgi ve belgeler.

6. GAYRİMENKUL PİYASASI VE DÜZENLEMELERİ

6.1 Gayrimenkul Piyasası ve Özellikleri

Piyasa, genel anlamıyla alıcı ve satıcıların karşılaştıkları yerdir. Gayrimenkul piyasası ise, gayrimenkulün veya buna bağlı hakların alıcı ve satıcılarının etkileşim içinde oldukları ortam ve bunlarla ilgili düzenlemelerin tümü olarak tanımlanabilir. Gayrimenkulün veya buna bağlı haklarla ilgili olan vatandaşlar, tüzel kişiler, aracılar ve danışmanlar, finansman kuruluşları, inşaat firmaları, yatırımcı kuruluşlar, düzenleyici otoriteler ile gerçek ve tüzel kişiler, bu piyasanın katılımcıları olmaktadır. Gayrimenkul piyasası, konut, ofis, otel, ticari mülkler, sanayi mülkler, tarım arazisi gibi gayrimenkul tipine göre sınıflanabilir. Her sınıfın kendine özgü piyasa yapısı, şartları ve düzenlemesi bulunmaktadır.

Gayrimenkul piyasası analizi, öncelikle gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasanın, izleyen aşamada rekabet ettiği belirli bir piyasanın incelenmesini kapsamaktadır. Piyasa analizi, belirlenen bir piyasadaki gayrimenkul için talep ve rekabete dayalı arz arasındaki ilişkiyi ortaya koymak amacıyla yapılır. Analiz aşamasında sektörün içinde bulunduğu ortamın dikkate alınması ve piyasanın arz-talep durumlarının hangi aşamada olduğunun bilinmesi analizin önemli adımını oluşturmaktadır (Bakır, 2007).

Bir gayrimenkulün piyahasının belirlenmesi sürecinde dikkate alınması gereken faktörler şöyle sıralanmaktadır (Türeoğlu, 2008);

Pazar analizi

Gelecekteki ekonomik durumun tahmin edilmesinden sonra ilgili bölgedeki nüfus, gelir düzeyi ve dağılım veya gayrimenkul değeri ile arazi kullanımını etkileyen faktörlerin tahmin edilmesi için yapılır.

Gayrimenkul piyasasında yapılacak pazar analiziyle ilgili cevap aranması gereken 3 soru bulunmaktadır. Bunlar :

Proje aşamasındaki gayrimenkulleri satın almak ya da kiralamak isteyen kullanıcılar var mıdır?

Proje aşamasındaki gayrimenkullerin satış veya kiralama fiyatı ne olmalıdır; ne kadar sürede satılarak veya kiralanarak piyasa tarafından arz karşılanır?

Pazarda rekabet edebilmesi için proje ne kadar sürede planlanarak pazarlanabilir hale gelebilir?

Bölge değerlendirilmesi

Bölgenin fiziksel özellikleri ile bu bölgede bulunan değeri etkileyecek önemli unsurların, diğer bölgelerle karşılaştırılmalı olarak incelendiği aşamadır. Fiziksel faktörler, alt yapı, çevresel etkiler ve yapılanma durumu gibi etkenler üzerinde araştırma yapılmaktadır.

Talep faktörü

Bölge analiziyle yakından ilgili olup, ayrıca talebin ekonomik olarak desteklenmiş olması gerekmektedir. Şöyle ki, insanların daha fazla gayrimenkulü istemeleri ve bunları alabilecek ekonomik güçlerinin bulunması gerekir.

Talep analizi yapılırken satılık veya kiralık gayrimenkullerde arzın, talep tarafından karşılanma (emilme) oranının da belirlenmesi gerekir. Gayrimenkul türüne göre karşılanma oranı, her ay içinde ne kadar gayrimenkulün satıldığı veya kiralandığı, sanayi bölgesindeki binaların ne kadar süre içinde satıldığı veya alışveriş merkezlerinin ne kadar süre içinde tamamen kiralanmış olduğuna ilişkin faktörlerin açıklanmasıyla hesaplanır. Talebi etkileyen unsurların birisi de konut kredisi maliyetleridir. Kredi maliyetleri yükseldiğinde, krediyi alacak olan kişinin ödeme gücü yetersiz hale gelebileceğinden bu durum talepte daralmaya yol açacak ve fiyatlar etkilenecektir.

Konut piyasası dikkate alındığında, içinde bulunduğu bölgenin nüfusu, gelir yapısı, tasarruf oranı, nüfusun istihdamı, mal sahibi/kiracı oranı, arazi kullanım düzenleri ve kentin büyüme ve gelişim yönü, komşuluk çevresinin fiziksel çekiciliğini etkileyen faktörler, vergi düzeyi ile çevredeki sosyal donatı, okul, sağlık ve kültürel destek tesisler, talep analizinin önemli faktörleridir. Talep analizinin bileşenleri, her gayrimenkul türüne göre değişiklik gösterebileceği gibi, aynı gayrimenkul türünün alt grupların da farklılık gösterebilecektir. Örneğin, İstanbul'un bir semti için yapılacak konut talep analizi başka bir semti için geçerli olmayacaktır.

Mevcut arz faktörü

Arzın, talepten yüksek olması durumunda; talep yetersizliği nedeniyle fiyatlarda düşme meydana gelecektir. Gayrimenkul piyasasında 3 tür arz vardır. İlki, mevcut olan yapılar, ikincisi inşaatı devam edenler ve üçüncüsü inşaatı planlananlardır. Pazarla ilgili araştırmalar yapılırken bunların da dikkate alınması gerekir.

Gayrimenkul piyasaları, diğer piyasaların sahip olduğu bazı genel özelliklere sahip olmakla birlikte, kendine özgü bir çok özelliğe de sahiptir. Arz ve talebin tamamen serbest ve etkin bir şekilde olduğu tam rekabet piyasasının özellikleri ile gayrimenkul piyasalarının özellikleri, Tablo 6.1.'de karşılaştırmalı olarak verilmektedir (Appraisal Institute, 2001).

Tablo 6.1. Etkin piyasa ile gayrimenkul piyasası özellikleri

Etkin Piyasalar	Gayrimenkul Piyasaları
Mal ve hizmetler homojen olduğu için kolaylıkla ikame edilebilir.	Birbirine yakın iki parsel arsanın özellikleri bile tam olarak birbiriyle aynı değildir.
Mal ve hizmetlerin nitelikleri birbirlerine çok benzer olduğu için fiyatlar nispeten düşük ve istikrarlıdır.	Fiyatlar düşük değildir. Çoğu işlemde ipotekli kredi kullanıldığından, finansal imkanlar fiyatı etkiler. Satın alma gücünü işsizlik oranı, ücret seviyesi ve demografik özellikler de etkilemektedir.
Çok sayıda piyasa katılımcısının olması, rekabetin çok yoğun olduğu serbest bir piyasa yaratır ve piyasa katılımcılarının hiçbirisi, fiyatı doğrudan etkileyebilecek güçte değildir.	Belirli bir zamanda, belirli bir gayrimenkul ile, belirli bir fiyat aralığında ilgilenen genellikle az sayıda alıcı ve satıcı vardır. Bu nedenle bireysel alıcı ve satıcı fiyatı etkileyebilir.
Devletin, etkin piyasa üzerinde çok az kısıtlaması vardır.	Devletin ve yerel yönetimlerin, gayrimenkul sahipliği ve alım-satımı konusunda bir çok kısıtlaması vardır. Kredi imkanlarının kolaylaştırılması veya zorlaştırılması piyasayı doğrudan etkilemektedir.

Arz ve talep, denge seviyesine çok yakındır. Piyasa, rekabetin etkisiyle kısa sürede denge seviyesine döner.	Arz ve talep dengelenmeye çalışır, fakat denge noktasına çok seyrek olarak ulaşılır. Belirli bir amaç için kullanılacak gayrimenkulün arzı piyasa talebi ile hemen karşılanmaz. Yeni arz ortaya çıkarken talep değişebilir.
Alıcı ve satıcılar; piyasa koşulları, diğer piyasa katılanlarının davranışı, ürün kalitesi ve ürünün ikame edilebilirliği hakkında tam bilgiye sahiptirler.	Piyasa katılanları her zaman piyasa hakkında tam bilgiye sahip değildir ve çok azı piyasa hakkında tecrübeye sahiptir.
Piyasa ile ilgili gerekli bilgilere kolayca ulaşılabilir.	Bilgiye kolaylıkla ulaşamaz.
Alıcı ve satıcılar organize olmuş piyasa mekanizması sayesinde bir araya gelirler. Satıcılar talebe cevap verebilmek için piyasaya kolaylıkla girebilirler.	Alıcı ve satıcılar organize ve kolay bir şekilde bir araya gelemeyebilirler.
Mallar, bir yerden herhangi bir yere kolaylıkla taşınabilir.	Gayrimenkul taşınmaz bir varlıktır. Bir yerde ortaya çıkan talep, diğer bir yerdeki arz ile karşılanamaz.
Dışsal ekonomik faktörler fiyatı az da olsa etkileyebilir.	Dışsal ekonomik faktörlerin, fiyat üzerinde çok önemli bir etkisi vardır.

Gayrimenkul piyasasında değeri etkileyecek faktörler, arz-talep, ikame edilebilirlik, gayrimenkulün çevresiyle dengesi, dış etkenleri, kullanılabilirliği, bulunabilirliği, arzu edilme derecesi ve ilgili kesimin satın alma gücü olarak sayılabilmekte olup pazar analizi, bu faktörlerin ortaya konulmasını gerektirmektedir. Gayrimenkule yapılacak yatırım, her yatırımın taşıdığı risklerin yanı sıra kendine özgü olarak pazarlama, fiziki çevre, yasal kısıtlamalar ve gayrimenkulün yönetimiyle ilgili riskleri de içermektedir.

6.2 Türkiye’de Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Düzenlemeler

Türkiye’de başta Anayasa olmak üzere birçok düzenlemede gayrimenkulün değerinin tespit edilmesine yönelik hükümler vardır.

Bazı kamu kurum ve tesislerinin özelleştirilmesi, sermaye piyasalarının oluşturulması ve gayrimenkullerin bu piyasalarda likiditesi ile küresel sermayenin

yatırımlara yönlendireceği yeni gayrimenkul piyasaları oluşturma çabaları; gayrimenkul değerlemesinin sağlam bir sisteme oturtulmasını zorunlu kılmaktadır. Türkiye’de bu yöndeki ilk çalışmalar SPK tarafından başlatılmış, SPK gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçların saydam ve güvenilir biçimde işlem görmesine hizmet edecek bir değerlendirme sisteminin kurulmasına yönelik tüzel ve örgütsel girişimlerde bulunmuştur (Açlar ve Çağdaş, 2002).

“Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” (5582 sayılı Kanun), 06.03.2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Hazırlanan kanunla genel olarak; konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması, konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması, konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi, konut finansmanı kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi, konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi, öngörülmüştür.

“Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin” Seri: III, No: 34 sayılı Tebliğde gayrimenkulün değer tespitine ilişkin hüküm yer almaktadır. Aynı şekilde ödenmeyen ve takibe geçilen bir kredide ilgili gayrimenkulün satışı için ihaleye çıkılması öncesinde değerlendirme yapılması ve bu değer doğru belirlenmesi, ihale ve satış sürecinde büyük önem taşımaktadır (SPK, 2006).

Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliğin 1’inci maddesiyle amacı, “sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yaptırımları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlendirme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerlendirme raporu standartlarını belirlemektir.” şeklinde açıklanmıştır (SPK, 2006).

Anılan Tebliğin 3’üncü maddesinde ise;

Değerleme: “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini”,

Konut Değerlemesi: “Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini”,

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini”,

Değerleme Uzmanı: “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri”,

Sorumlu Değerleme Uzmanı: “Şirket sermayesinde asgari % 10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını”,

Konut Değerleme Uzmanı: ”Sermaye piyasası mevzuatının gerektirdiği hallerde, konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul

değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri”, ifade eder denilmektedir.

Seri: VIII, No:34 sayılı Tebliğin (Seri:VIII, No: 52 ile değişik) 7’nci maddesinde ise Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzmanının tanımları tekrar edilerek, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının lisans alabilmeleri için gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavına, konut değerlendirme uzmanının da lisans alabilmesi için konut değerlendirme uzmanlığı sınavına girerek başarılı olması gerektiği belirtilmiştir (SPK, 2006).

Tebliğin 18’inci maddesinde yer alan hükme göre Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olanlar Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansına gerektiren alanda, ayrı bir lisans gerekmeksizin faaliyette bulunabilirler. Başka bir ifadeyle, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı, geniş kapsamlı bir lisans olup Uluslararası Değerleme Standartlarında belirtilen tüm değerlendirme konularında faaliyet gösterebilirler. Ancak Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında 5582 sayılı Kanun uyarınca yapılacak konut değerlendirme faaliyetiyle sınırlıdır.

5582 sayılı Kanun’un kapsamı haricinde sermaye piyasası mevzuatının bazı hükümlerinde de gayrimenkullerin lisanslı uzmanlar tarafından değerlendirilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Anılan mevzuat uyarınca üç farklı konuda gayrimenkul değerlendirilmesi yapılabilmektedir.

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının; portföyünde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,

- Portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi, kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,

- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa aynı sermaye konulması, işlemleridir.

2. Hisse senetleri borsada işlem gören tüm **şirketlerin** ödenmiş sermayelerinin % 5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve **kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları halinde** değerlendirme yapılması zorunludur.

3. SPK'nın 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan **alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki** muhtemel **değerinin** bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nın 01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarda Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in ve bu Yönetmelikte değişiklik yapan Yönetmelikte, Değerleme faaliyeti ile görevli personel, "Değerleme kuruluşu tarafından değerlendirme yapmak üzere istihdam edilen, en az dört yıllık lisans düzeyinde öğrenim görmüş, bankacılık, bağımsız denetim veya mahkemelerde bilirkişilik de dahil olmak üzere değerlendirme konularında en az üç yıllık tecrübeye sahip ya da değerlendirme konusunda yurt içinde veya yurt dışında yetkili kurumlar tarafından verilen mesleki yeterlilik sertifikalarına sahip olan kişileri", ifade eder denilmektedir.

Sonuç olarak, sermaye piyasası mevzuatı ile mevcut yasa ve düzenlemelerde, finans kesiminin almış olduğu gayrimenkul teminatları veya aktiflerindeki gayrimenkullerin değerlemesinin lisanslı uzmanlarca yapılması ve bu çalışmalar sırasında standartlara uyulmasının gerektiği yönünde uygulamalar bulunmaktadır.

6.3 Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

Gayrimenkul değerlendirme mesleğinin özellikli bir alan olması, teknik detaylarının fazla olması ve mesleki etik kuralların oluşturulmasının önemi nedeniyle, bu alanla ilgili uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak, ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı al-

tında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak ve bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak amacıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda mesleki değerlendirme kuruluşu kurulmuştur.

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların başlıca amaçları, mesleki etiklere uygun çalışacak gayrimenkul eksperleri seçmek ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak, yeni ekspertiz stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek, gayrimenkul eksperlerinin görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamaktır (Yalçın, 2006).

Bazı mesleki kuruluşlara ilişkin bilgiler aşağıdadır:

TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations):

Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulundurmaktadır. TEGOVA, UDSK (International Valuation Standards Committee-IVSC) ile de yakın bir iş birliği içinde olan bir örgüttür. Bu işbirliğinin temel amacı, uluslararası alanda değerlendirme metodları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturarak finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlendirme alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir (TEGOVA, 2012).

Bu amaca ulaşmak için TEGOVA; “Approved European Property Valuation Standards (EVS)” adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber TEGOVA'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorunluluk veya cezai hükümler içermemekle birlikte tavsiye niteliğinde de olsa gayrimenkul değerlendirme mesleği açısından birtakım önemli düzenlemeler içermektedir.

EVS' nin içeriği ve amacı; müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerlendirme eksperlerine yardımcı olmak, piyasa değeri ve değerlendirme metodu kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle yeknesaklığı sağlamak, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kalite standardını yükseltmek, değerlendirme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümlerine

ri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek, şirketlerin mali tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarına yardımcı olarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmaktır. EVS'de yer alan hükümler ve kurallar, değerlendirme mesleğinin genel bir çerçevesini oluşturmak için kaleme alınmış olup, ülke mevzuatlarında yer alan hükümlere veya yargı kararlarına herhangi bir müdahale etme amacı taşımamakta, sadece tavsiye niteliğinde birtakım düzenlemeler getirmektedir. Türkiye'den Değerleme Uzmanları Derneği'nde bu kuruluşun üyeleri arasındadır.

UDSK (IVSC- International Valuation Standards Committee):

UDSK, 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur (IVSC, 2012).

Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. Bu amaçla UDSK, 4 bölümden oluşan ve değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metotları içeren değerlendirme standartları oluşturmuştur. Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerlendirme metotlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

UDSK'ya tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Söz konusu şartlardan bazıları, uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerlendirme mesleğini icra edebilecek nitelikte eksperlerin bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyununun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC'ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir.

Appraisal Institute:

Amerika Birleşik Devletleri'nde, önde gelen değerlendirme uzmanları bir araya gelerek 1932 yılında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü'nü (The American Institute of Real Estate Appraisers), 1935 yılında Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği'ni (The Society of Residential Appraisers) kurmuşlardır. Daha sonra Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü ile Gayrimenkul Değerleme

Uzmanları Birliği'nin birleşmesi sonucunda Ocak 1991 yılında Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute) kurulmuştur (Appraisal Institute, 2012).

ABD ve Kanada'nın dokuz değerleme örgütü temsilcilerinden oluşan komite, 1986 ve 1987 yıllarında, (United Standards of Professional Appraisal Practice-USPAP) Profesyonel Değerleme Uygulamasının Tek Tip Standartlarını oluşturmuş ve 1989 yılında vakfın sekiz asil üyesi USPAP'ı kabul etmiştir.

USPAP'a göre Değerleme, bir değer düşüncesini geliştirme faaliyeti ya da süreci olarak tanımlanmış olup bir değerleme sorununun uygun bir biçimde çözülmesi için, uygun bir pazara yönelmiş, ilgili verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilginin deneyim ve profesyonel yargının uygulanmasını içermektedir. Değerleme terimi, değerleme uzmanının kesin sonuca ulaşmasını ve bu sonuçların raporlanmasını kapsamaktadır. USPAP'a göre değerleme uygulamaları 3 tip faaliyeti kapsamaktadır. Bunlar, değerleme, değerleme danışmanlığı ve değerlemenin gözden geçirilmesidir.

Uluslararası değerleme standartları

SPK'nın 01.05.2006 tarihinden itibaren geçerli olan Seri: VIII, No: 45 sayılı Tebliğın, "Kapsam" başlıklı 2'nci maddesinde, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde Tebliğın 1 no'lu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartları'na (UDES) aynen uyulması ve bunların uygulanmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır. UDES, Türkçe'ye çevrilerek Tebliğın ekinde verilmiştir.

Anılan Tebliğ, 2499 sayılı Kanununun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (o), (r) ve (t) bentleri ile 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK-IVSC) tarafından yayımlanmakta ve belirli aralıklarla sürekli güncellenmektedir. Profesyonel Değerleme Uzmanlarının deneyimleri ve ülkelerin UDSK aracılığı ile birbirleriyle kurmuş oldukları iletişim ağı, değerleme disiplini destekleyen esaslar üzerinde, birkaç konu hariç, halihazırda dünya çapında bir fikir birliği oluştuğunu göstermiştir. Yerel yasalar ve ekonomik koşullar, duruma göre, bazı özel (ve bazen sınırlı) uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerleme

yöntem ve tekniklerinin temelleri genelde dünya çapında bir benzerlik göstermektedir. UDSK, bu esasları yaymak ve desteklemek amacı gütmektedir (SPK,2012).

UDES, UDSK tarafından yayımlanmakta ve belirli aralıklarla sürekli güncellenmektedir.

UDES'in geliştirilmesinin üç temel amacı bulunmaktadır.

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

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

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

UDES, değerlendirme mesleğinde Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDI) olarak da tanınan kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil etmektedir.

Değerlemelerin, belirtilen standartlar ve GKDI 'ne uygun olarak yapılması amacıyla değerlendirme uzmanlarının davranış kurallarının ahlaki ilkeler, yetkinlik, açıklama ve raporlama ile ilgili tüm bölümlerine uygun hareket etmeleri gerekmektedir.

UDES'in ve üye ülkelerin ulusal standartlarının karşılıklı olarak birbirlerini destekleyici ve tamamlayıcı olması arzu edilmektedir. UDSK, ulusal ve uluslararası değerlendirme standartlarının beyanları ve uygulamaları arasındaki farklar varsa bunların açıklanması gerektiğini savunmakta ve bütün değerlendirme uzmanlarının kariyerleri süresince, devamlı olarak eğitim, öğretim programlarından yararlanmalarını teşvik etmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de yaşanan ekonomik istikrarsızlık, arsa ve konut gereksinimlerinin artışı, sosyal güvenlik sisteminin sorunlarının olması ve vergilerin düşüklüğü gayrimenkulleri her zaman bir güvence aracı yapmıştır. Gayrimenkul, kişi ve kuruluşların tasarruflarını değerlendirdikleri en önemli ve en güvenilir yatırım araçlarından birisidir. Gayrimenkul sektörünün ve hukuki alt yapının son yıllarda hızla gelişmesine paralel olarak, gayrimenkul değerlemesine olan ilgi de önemli ölçüde artmıştır.

Alım-satımla ilgili kararların alınmasından, mülkiyet haklarının belirlenmesine, finansman ve kredi temininden, gayrimenkul yatırımlarıyla ilgili alınan kararlara kadar çok geniş bir yelpazede, kararı etkileyen en önemli faktör olan gayrimenkul değerlemesi, ülkemizde de çok büyük bir potansiyele sahiptir. Ancak yasal düzenleme olmaması, sektörde çalışanların çoğunluğunun gerekli eğitim ve tecrübeden yoksun olması, piyasanın kalitesini düşürmektedir.

Günümüze kadar ülkemizde, kıymet takdir komisyonları, bilirkişi komisyonları ve özel gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından hiçbir uzmanlık eğitimi almamış kişilerce yapılan değerlendirme hizmetleri, son yıllarda gayrimenkule dayalı sermaye arayışları sebebiyle ve globalleşmeyle giderek önem kazanmaya başlamış ve gelişmiş ülkelerde bir meslek dalı uzmanlık alanı olmuştur. Gelişmiş ülkelerde değerlendirme, mesleki ve etik kurallara ve standartlara uygun objektif olarak uygulanmaktadır. Bunun için çok sayıda ulusal ve uluslararası etkinliği olan değerlendirme örgütleri kurulmuştur.

Gayrimenkul değerlemede, uluslararası standartlara göre, Maliyet Yöntemi, Satışları Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmaktadır. Gayrimenkulün özelliğine, gelen ihtiyaçlara, yöntemin uygulanabilirliğine veya mevcut verilere göre, yapılacak değerlemede bir veya birden çok yöntem kullanılabilir. Her üç yöntem de değerlendirilen gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir. Bu nedenle değerlendirme sürecinde söz konusu yöntemlerin birbirleriyle oldukça fazla ortak yönleri bulunmaktadır.

Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak gayrimenkulün konumuna ve özelliklerine göre değişmektedir. Yeterli ölçüde benzer özelliklere sahip

yapılar ve imarlı parseller için karşılaştırma yöntemi, otel, fabrika ve benzin istasyonu gibi gayrimenkullerde gelir yöntemi ile maliyet yöntemi uygulanabilir. Bir gayrimenkulün değerlemesi yapılırken sonuçların en az iki yöntemle desteklenebilir olması sağlanmalıdır.

Gayrimenkul değerlemesinin öneminin her geçen gün arttığı ülkemizde, değerlendirme çalışmalarının doğru, güvenilir ve bağımsız bir şekilde yapılması büyük önem teşkil etmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarına uygun hareket edilmesi ve gelişmiş ülkelerde hazırlanmakta olan rapor standartlarında raporlar meydana getirilmelidir.

Ülkemizde değerlendirme ile ilgili kavram birliğini sağlayacak, yöntem, etik ve değerleyicilere ilişkin standartları belirleyecek bir örgütlenmeye gidilmesi; kamunun ve özel sektörün gereksinimlerinin sağlıklı ve doğru bir şekilde karşılanması açısından zorunluluk haline gelmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun yaptığı çalışmalar ve yayınladığı tebliğler vardır. Ancak bu düzenlemelerin kamuya ilişkin uygulamaları da kapsamı veya kamunun da böyle bir örgütlenmeye gitmesi gerekmektedir. Gayrimenkul ve diğer değerlemeler alanındaki ulusal ve uluslararası gelişmeleri izlemek, ülkemiz ile etkileşimlerini incelemek, ülkemizdeki değerlemelerin daha güvenli hale gelmesini sağlamak ve kamunun değerlendirme ihtiyaçlarının karşılanması için değer haritaları üretilmeli, istatistik ve arşiv çalışmaları yapılmalıdır.

Globalleşme ile dünyanın heryerinde aynı hizmet kalitesini sağlama zorunluluğu, Gayrimenkul Değerleme piyasasında da kendini çok etkili bir biçimde göstermektedir. Şu anda, uluslararası platformda her ülkenin oluşturduğu kendine ait standartlar (raporlama, sertifika programları gibi) ile devam eden gayrimenkul değerlendirme, yakın bir gelecekte tüm dünyanın kabul ettiği ortak bir standarda doğru gitmektedir. Ancak Türkiye'de, bu konu üzerinde henüz yeterli bir yasal düzenleme yoktur. Dünyadaki gelişmelere ayak uydurmak zorunda olduğumuz bir dönemde, değerlendirme piyasasındaki yeniliklerden, ülkemizde yararlanması ve dünya standartlarını yakalaması zorunludur.

KAYNAKLAR DİZİNİ

- Açlar, A. ve Çağdaş, V.**, 2002, Gayrimenkul Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara, 500s.
- Akar, Z.**, 2002, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara, 148s.
- Alp, A. ve Yılmaz, U.**, 2004, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul
- Alptürk, E.**, 2007, Gayrimenkul Değerleme Rehberi, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, 411s.
- Appraisal Institute** 2001, Amerika Birleşik Devletleri Değerleme Standartları
- Appraisal Institute** 2012, <http://www.appraisalinstitute.org>
- Arcak, A.**, 1992, Kamulaştırma Davalarında İdari Yargıya Başvurma ve Sonuçları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ankara, s.179-183
- Bakır, H.**, 2009, Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği, Detay Yayıncılık, Ankara, 144s.
- Böke, V.**, 2008, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara, 864s.
- Doğan, Ş.**, 1988, Kamulaştırma Bedeline İlişkin Davaları Etkileyen “Resmi Kurum Belgeleri” nin İçyüzü, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Ankara, s.573-576
- Güngör, E.**, 1999, Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Pazarlarında-Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara
- Gültekin, T.**, 2007, Gayrimenkul Bilgi Bankası, Seçkin Yayınevi, Ankara, 196s.
- Hayta, M.A.**, 2007, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 299s.
- IVSC**, 2012, <http://www.ivsc.org>
- Karahacıoğlu, A.H.**, 1998, Kamulaştırma Kanunu, Ankara

KAYNAKLAR DİZİNİ (devam)

- Kayabaşı, S.**, 2007, Genel Olarak Gayrimenkul Değerleme İşlemleri ve Hazine Gayrimenkulları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri İle Karşılaştırmalar, Denizli, 90s.
- Nuhoğlu, B.A.**, 2007, Gayrimenkul Değerleme Yüksek Lisans Tezi, Samsun, 67s.
- Özdemir, D.**, 2002, Yeni Kamulaştırma Kanunu ve Mevzuatı, Ankara
- Rezaki, S.**, 2003, Kamulaştırma Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara, 216s.
- Türeoğlu, Z.E.**, 2008, Konut Finansmanı Sisteminde Gayrimenkul Değerlemesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 201s.
- TEGOVA**, 2012, <http://www.tegova.org>
- Utkucu, T.**, 2010, Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Gayrimenkullarının Türkiye Ekonomisine Etkileri, Nobel Kitabevi, Adana, 134s.
- Üreten, A.**, 2007, Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti, Ankara, 211s.
- Yalçın, S.**, 2006, Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme, İstanbul, 171s.
- Yıldırım, E.**, 2005 , Gayrimenkul Değerleme Esasları, Bilgi Üniversitesi Seminer Notları, İstanbul, 50s.
- Yüksel, O.**, 2002 , Yapı İşlerinde İhale Düzenimiz, İzmir, 611s.
- SPK**, 2006. http://www.spk.gov.tr/tebliğ/files/seriviii_no45.pdf

TERİMLER SÖZLÜĞÜ

Bu çalışmada kullanılan, çalışmaya özgü olan, ortak bir terminoloji oluşturmak amacıyla bu başlık düzenlenmiştir. Çalışmada Prof. Orhan YÜKSEL'in "Yapı İşlerinde İhale Düzenimiz" kitabından yararlanılmıştır.

ayni sermaye: Nakit değeri olmayan sermaye. Ortaklarca kuruluş ya da sermaye artırımını sırasında konulan, bir malvarlığı değeri taşıyan, devredilebilen ve aktif olarak bilançoya geçirilebilen eşya ve bütün haklardır (Türk Ticaret Kanunu, 2010).

boşluk kaybı: Gelir azalımı. Bir gayrimenkul için boşluk kaybı oranı, kiralanamamış birimlerinin tüm birim sayısına bölünmesiyle elde edilir (Bakır, 2009).

değer: Mal yada hizmetin ederi. Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için, alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer, gerçek bir veri olmayıp, bir tanıma göre, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir (Bakır, 2009).

değerleme: Değerin tespiti. Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder (SPK, 2006).

efektif brüt gelir: Fiili gelir. Potansiyel brüt gelirden boşluk ve toplama kayıpları çıkartılıp öteki kaynaklardan sağlanan gelirlerin toplanmasıyla efektif brüt gelire ulaşılır (Gültekin, 2007).

faydalı ömür: Kullanım ömrü. Bir yapının inşa edilmiş biçimine göre, fonksiyonlarını yerine getirmesi beklenen süredir (Üreten, 2007).

gayrimenkul: Taşınmaz. Bir yerden bir yere taşınması olanaksız olan, durağan malları ifade etmektedir (Alptürk, 2007).

imar durumu: Arsa ve yapı yönünden bir imar parselinin boyutlarını, sınırlarını, imar planında alacağı şekli, yapının teknik koşullarını,.. (çap) belirten bir belgedir.

imar planı: Halihazır haritaları üzerine çizilen ve arazi parçalarının kullanılış biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren, başka bir deyişle şehir ve kasabanın gelecekte alacağı biçimi gösteren bir plandır. Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama planları ilgili belediyece yapılır ya da yaptırılır. Belediye ve mücavir saha dışında kalan yerlerde ise valilik ya da ilgisince yapılır ya da yaptırılır.

imar programı: Belediyeler imar planının onayını izleyen 3 ay içinde ve bu planı uygulamak üzere, beşer yıllık imar programları hazırlarlar. Belediyeler, bu programı hazırlarken, kendi mali olanaklarını gözönünde tutmak zorundadırlar. İmar programına alınmış olan kısımlarda uygulama ve parselasyon planları yapılmış ve yetkili makamlarca onaylanmış olmalıdır.

imar sınırı: Nazım plan sınırırır.

irtifak hakkı: Kullanım hakkı. Başkasının arsa, yol, bahçe gibi gayrimenkul bir malından belirli bir yolda yararlanma hakkı, yükümlenim hakkı (Yüksel, 2002).

intifa hakkı: Yararlanma hakkı. Üzerine tesis olduğu taşınmazdan istifade etme hakkını verir. Tapu siciline tescil ile meydana gelir. İntifa hakkı bir başkasına ait taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde kurulan ve hak sahibine geniş kullanma, yararlanma ve idare yetkisi veren bir haktır. Aynı zamanda taşınmazın semerelerinden de (kira geliri gibi) yararlanma hakkını içerir. İntifa hakkı devredilemez ve miras yoluyla geçemez. Gerçek kişi hak sahibinin ömrü boyunca devam eder ve ölümü ile son bulur (M.K.717.madde).

kapitalizasyon oranı: Gelir çarpanı. Gayrimenkulün yıllık net işletme gelirini sürüm değerine dönüştüren orandır (Gültekin, 2007).

malik: Sahip, mülkiyetinde olan.

menkul: Taşınır mal. Taşınmış (Kızılot vd., 2005).

mücavir alan: Komşu alan. Belediye sınırlarına komşu olan ve beldenin gelecekte gelişmesi bakımından gerekli görülen sahalarda (Yüksel, 2002).

nazım imar planı: Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sis-

temleri ve problemlerinin çözümleri gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, ayrıntılı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır (Yüksel, 2002).

parşel: Arazi dilimi. Üzerinde imar mevzuatına uygun yalnız bir bina yapılabilecek olan arazi parçasıdır. Müştemilat ayrı bina sayılmaz (Yüksel, 2002).

rayiç: Sürüm değeri.

sükna hakkı: Oturma hakkı. Bir evde veya bir kısmında oturma yetkisi veren irtifak hakkına sükna hakkı denir. Sükna hakkı söz konusu olduğunda hak sahibi kişi gayrimenkulü kiraya vererek semerelerinden yararlanamaz. Gayrimenkulün üzerinde sadece kullanma hakkına sahip olur. (Böke, 2008).

takdir: Değerlendirme.

takyidat: Kısıtlayıcı, kısıtlama. Gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama (Alptürk, 2007).

tevhit: Birleştirmek, bir araya getirmek.

toplama kaybı: Gelirin tahsil edilememesi durumu. Bir gayrimenkul tam doluluk oranında olsun ya da olmasın kirada olan birimlerden beklenen gelir toplanamayabilir. Bu da gelir kaybına neden olur. Buna toplama kaybı denir (Bakır, 2009).

EKLER

Ek 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Örneği