

Taşınmaz mal anlamına gelen gayrimenkul kavramı, köken olarak yabancı anlamındaki “gayr” sözcüğü ile taşınır anlamına gelen “menkul” kavramlarının birleşiminden oluşmaktadır. Taşınmaz mal anlamına gelmekte olan gayrimenkul, bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan arazi, ağaç ve madenler gibi arazinin doğal parçalarına ek olarak insanlar tarafından yapılan bina gibi eklentileri de kapsamaktadır. Hem toprak üstü hem de toprak altı eklentileri içermekte olan gayrimenkuller, elde tutulması ve taşınması mümkün olmayan mülkiyeti devlet tarafından güvence altına alınan kıymetlerdir. Gayrimenkullerin değerlerinin bilinmesi kiralama, alım-satım, irtifak hakkı tesisi, tapuda sınırlı hak tesisi, taşınmazın kısmen veya tamamen kamulaştırılması ve devletleştirilmesi, taşınmaz mallardan vergi alınması gibi ekonomik faaliyete konu tüm işlemlerin yapılabilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkuller ekonomik krizlerden en az etkilenen, yatırımcıların birikimlerini koruyan, enflasyonun üstünde büyük kazançlar sağlayabilen ve imar planları, göç, konut açığı ve planlı arsa yetersizliği gibi nedenlere bağlı olarak rantlar sağlayabilen yapılarıyla öne çıkmaktadırlar. Bir gayrimenkulün değerini, jeopolitik ve topografik özelliklerin, bölgedeki konumunun, emlak piyasasının, imar koşullarının ve projeksiyonlarının, demografik yapı değişikliklerinin, ticari ve sinai trendlerin, mali politikaların, faiz ve kredilendirme koşullarının etkilediği söylenebilmektedir. Tüm bu etkenler ışığında bir gayrimenkulün gerçek veya piyasa değerinin doğru tespit edilebilmesi ve yazılı bir rapor hâlinde sunulabilmesi ancak bir düzen içinde konusunda uzman, yetkin ve güvenilir kişi ve kurumlarca yapılması ile mümkündür.

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME AMAÇ VE ESASLARI**

Gayrimenkul değerlendirme işleminin başında gayrimenkul değerlemenin amacının ne olduğu konusunun açıklığa kavuşturulması önemlidir. Bir gayrimenkulün değeri her zaman aynı olmayıp zamandan zamana, durumdan duruma ve inceleme görüşüne göre değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle amaç bilinmeden bir malın değeri saptanamamakta ve doğru bir yorum getirilememektedir. Gayrimenkul değerlendirme çeşitli alanlarda kullanılmak üzere, farklı amaçlarla gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul değerlemeleri; kredi işlemlerinde gayrimenkul teminatı alınması; kent planlarının hazırlanması ve uygulanması; kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi; yoğun kentsel yerleşimlerde küçük parsellerin toplulaştırılması; uluslararası muhasebe standartlarına göre raporlama yapan şirketlerde, şirket aktiflerindeki gayrimenkul değerinin belirlenmesi; gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması; gayrimenkul değerlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, alım-satım ve kiralama işlemlerine yol gösterilmesi; vergilendirmede vergi matrahının tespit edilmesi; mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımın sağlanması; finansal kiralama ve sigortalama işlemlerinin yapılması; gayrimenkullerin kamulaştırılması sırasında adil ödemeyi sağlamak ve özelleştirilmesinde ise gerçek değere satışın yapılması; gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması; yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibarıyla yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerlerinin tespiti çalışmaları ve bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının değer tespiti için yapılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin gerçeğe uygun olarak yapılabilmesi için değerlendirme esasında dikkat edilmesi gereken bazı esaslar şu şekildedir: Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması; nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması, değerlendirme yapacak kişinin yeterli düzeyde deneyim ve bilgi birikiminin olması, değerlendirme yapacak kişinin bağımsız ve tarafsız olması, en az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi, belli bir tarihe dayanması ve bu tarihteki şartlara göre değerlendirme yapılması.

#### **KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER**

Yerin üstünde ve altındaki tüm ilaveleriyle birlikte görülebilen ve dokunulabilen maddi şeylerdir. Sosyal ve ekonomik hayatta kullanım çeşitlerine göre beş grupta toplanmaktadırlar. Konut amaçlı gayrimenkuller; barınmak amacı ile kullanılan müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi her türlü konut bu kapsamdaki yapıları içerirken,

Ticari gayrimenkuller; 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 gayrimenkulleri ifade etmektedir. Diğer taraftan endüstriyel gayrimenkuller, her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir. Tarımsal gayrimenkuller ise, tarım maksatlı kullanılması sonucunda gelir ve

istihdam yaratılabilen arazilerdir. Son olarak özel amaçlı gayrimenkullerde, okullar, hastaneler, müzeler, tarihî yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar.

Gayrimenkul değerlendirme bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade ederken; gayrimenkul değerlendirme şirketi, bir gayrimenkulün değer takdir işlemini 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; gayrimenkul değerlendirme uzmanı ise, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Sermaye Piyasası Kurulunun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade etmektedir.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLKELERİ**

Gayrimenkul değerlendirme konusunda güvenilirliğin sağlanabilmesi için değerlendirme sürecinde etkili olan veya kullanılması gereken temel ilkelerin iyi bilinmesi ve değer tahmininde dikkate alınması gerekmektedir.

Değerleme sürecinde; beklenti, denge, değişim, rekabet, uyum ve prim kazancı veya kaybı, katkı, dışsallık, artan veya azalan hasıla veya gelir, konjonktür ve artık gelir gibi birçok ilke bulunmaktadır ve iyi bilinmeleri gerekmektedir.

**Beklenti ilkesi:** bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar. İkame ilkesi: Bir varlığın değerinin onun yenileme maliyetinden fazla olamayacağını göstermektedir.

**En Verimli ve En İyi Kullanım İlkesi:** Bir mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan en olası kullanım durumunu Bir mal, hizmet veya emtianın fiyatı, arzıyla ters orantılı, talebiyle de doğru orantılıdır.

**Sürekli Kullanım İlkesi:** Arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir. Bu ilke, arazi kullanımının değişkenlik gösterdiği ve mülklerin geçici sürelerle ara kullanım amaçlarına tahsis edildiği durumlarda önem kazanmaktadır.

**Uygunluk İlkesi:** Gayrimenkul değerlendirme konusunda önemli olan uygunluk ilkesi, bir gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini kabul etmektedir.

**Denge İlkesi:** Gayrimenkuller, diğer taşınabilir malların üretimini etkileyen arazi (doğal kaynaklar), iş gücü (emek), sermaye ve girişimci (müteşebbis) gibi üretim faktörlerinden etkilenmektedir. Arazi değerleri bu dört faktör denge hâlinde olduğu zaman en yüksek düzeyine çıkma eğilimine girmektedir. Bu ilke içerisindeki denge kavramı, arazi değerini en yüksek düzeyine çıkaran arazi kullanım karışımı olarak da tanımlanmaktadır.

**Değişim İlkesi:** Gayrimenkuller doğal olaylar (deprem, kasırga, yangın, fırtına, hava kirliliğinden kaynaklanan eskime ve aşınma gibi) ve piyasa koşullarından etkilenmektedirler. Yeryüzünde hiçbir fiziksel ya da ekonomik koşulun sabit kalmadığı anlayışından yola çıkılan değişim ilkesinde, gayrimenkulün bu ilkedan etkilenmesi normaldir.

**Rekabet İlkesi:** Piyasa koşulları altında arz ve talebin ilişkilerine dayanan rekabet ilkesinde, eğer gayrimenkul arzı piyasada bulunan mevcut talebe göre düşükse, malikler için aşırı kar oluşmakta ve daha fazla taşınmaz piyasaya girmektedir. Bütün gayrimenkul türleri bir şekilde rekabet ilkesinin etkilerine tabidirler.

**Katkı İlkesi:** Gayrimenkul üzerinde ister boş arazi ister bina üzerinde yapılmış olan herhangi bir tadilatın değeri, tadilat ile ilgili inşaat maliyeti ne olursa olsun, gayrimenkulün piyasa değerine getirdiği ilave değer kadardır.

**Dışsallık İlkesi:** Gayrimenkulün kendi dışındaki etkenlerin, taşınmazın değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkisi olabileceğini ifade etmektedir.

Değerleme süreci, sistematik bir süreç olarak gayrimenkulün değerinin belirlenmesi hakkında izlenen yolu ifade etmektedir. Değerleme süreci, bir gayrimenkulün çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumuna dair etkilerin yanında, doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı ile analiz edilmesi ve kavranmasını içermektedir. Değerleme süreci, değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesi ile başlayan ve gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını taşıyan bir süreçtir.

Diğer bir ifadeyle değerlendirme süreci, değerlendirme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlayabilmek amacı ile takip ettiği bir dizi sistematik yöntemler bütünüdür. Gayrimenkulün cinsi ve mevcut veriler, sürecin aşamaları üzerinde belirleyici olan etkenlerdir. Değerleme süreci sonunda gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünün göz önüne alındığı ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşılması hedeflenmektedir. Bu süreçte izlenen sistematik de, birbirinden çok farklı nitelikte gayrimenkulleri gerçekçi bir şekilde değerlendirmeyi mümkün kılmaktadır. Değerleme teknik ve metodlarının belirli standartlar içerisinde uygulanması, objektif ve gerçekçi sonuçları ortaya çıkarmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme sürecinde üç farklı yaklaşımın uygulandığı görülmektedir. Değerleme yöntemleri olarak da adlandırılan bu yaklaşımlar; maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemidir. Her bir yöntem gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir.

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNİN AŞAMALARI**

Gayrimenkul değerlendirme faaliyeti, çeşitli aşamaların takip edildiği bir süreci ifade etmektedir ve yedi farklı aşamadan oluşmaktadır. Bunlar; sorunun tanımı, veri toplama ve data analizi, en verimli ve en iyi kullanım analizi, arsa değerinin tahmini, üç değerlendirme yönteminin uygulanması, göstergeler arası denkliliğin sağlanması ve nihai değer tahmini, ve değerlendirme raporunun hazırlanması aşamalarıdır.

**Sorunun Tanımı:** Değerleme sürecinin bu ilk adımı değerlendirme probleminin açık bir şekilde ortaya konması ile başlamaktadır. Belirsizliklerin ortadan kaldırılması ve yapılacak değerlemenin sınırlarının çizilmesi açısından bu aşama önem kazanmaktadır. Yapılan tanımlama ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım amacı, alıcı-satıcı karakteristikleri, çevre koşulları ve değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörler belirlenmekte ve değerlemenin çerçevesi çizilmektedir.

**Veri Toplama ve Data Analizi:** Değerleme sürecinde ikinci önemli aşama, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek olan verilerin değerlendirme uzmanı tarafından seçilmesi ve bir araya getirilmesidir. Bu veriler üç başlık altında ifade edilmektedir: Genel ekonomik veriler, mülke özel veriler ve arz-talep verileri.

**En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi:** Kısaca EVİK analizi olarak ifade edilmekte olan en verimli ve en iyi kullanım analizi, gayrimenkulün gayrimenkulden maksimum fayda elde edilebilecek duruma getirildiği anda, piyasada edeceği fiyatı göstermektedir. Bu süreçte, değerlendirme uzmanı arazinin hem boşmuş gibi en verimli ve en iyi kullanımını hem de geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate almaktadır.

**Arsa Değerinin Tahmini:** Değerleme sürecinin dördüncü aşaması olan arsa değerinin tahmini işleminde yapının bulunduğu arazi için değer tahmini yapılmaktadır. Arazi, gayrimenkul değerinin ana bileşenlerden birisi olmasına rağmen değerinin ayrıca saptanması gerekmektedir. Üzerinde bina bulunan mülkler için bu durum büyük önem taşımaktadır; çünkü binanın değeri kullanımdan kaynaklanan eskimeden dolayı düşerken, arazinin değeri alternatif kullanım imkânlarından dolayı yükselebilmektedir.

**Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması:** Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları değerlendirme süreci için kabul edilen üç değerlendirme yaklaşımıdır. Her bir yaklaşım kısmen de olsa ikame ilkesini esas almaktadır. Bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade etmektedir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'nda, gayrimenkulün pazar değerinin sınırları, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile belirlenmektedir. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmaktadır. Eğer veriler mevcut ise değer takdirinde en doğrudan ve sistematik yol olarak kabul edilmektedir. Gelir İndirgeme Yaklaşımı'nda ise bu değer, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülmektedir. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği

beklentiler ilkesine dayanmaktadır. Bu karşılaştırmalı yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır. Bu yöntemde de eğer karşılaştırılabilir veriler mevcutsa işlem yapılabilir. Maliyet Yaklaşımı'nda ise, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle gayrimenkul değeri belirlenmektedir. Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini: Değerleme sürecindeki son analiz aşaması, nihai değer tahminidir. Bu aşamada değer yaklaşımlarının sonucunda ortaya çıkan göstergeler karşılaştırılmalıdır. Birbirinden farklı olan değerlendirme yaklaşımlarının hepsi bir değer göstergesi geliştirmeyi amaçlamaktadır; ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına bağlıdır.

Değerleme Raporunun Hazırlanması: Değerleme sürecinin son aşaması olan değerlendirme raporu, değerlendirme uzmanının çalışmasının somut bir ifadesidir. Ayrıca değerlendirme raporu, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği yazılı bir belgedir. Sözlü olarak da verilebilen değerlendirme raporları değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri açıklamaktadır. Raporun türü, içeriği ve uzunluğu çeşitli faktörlere bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Bu faktörler raporun verileceği kullanıcı, yasal şartlar, mülkiyet türü ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığı olarak ifade edilebilmektedir. Bir veya birden fazla mülkün değerlendirmesi aynı raporlama işlemi yapılabilmektedir.

### **DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ ÖLÇÜTLER**

Bu ölçütler; değerlendirme uzmanının kimliği ve raporun tarihi, müşterinin kimliği, talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı, değer tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli, değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri, araştırmanın tarihi ve boyutu, değerlendirme çalışmasının kapsam ve boyutu, varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar, değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi ile değerlendirme uzmanının mesleki ehliyeti ve imzasıdır. Rapor için uygun detay seviyesini değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı belirlemektedir.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDEKİ İNCELEMELER**

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri: Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ekonomik, sosyolojik, tarihsel ve ekolojik özellikleri mülkün değeri üzerinde büyük etkiye sahiptir. Gayrimenkul piyasasını da şekillendiren bu etmenler (taşınmazın bulunduğu bölge) değerlendirme sürecinde analiz edilmelidir. Bu analizlerde: mülkün arsa, arazi veya yapı olması, kentsel alanda veya kırsal alanda kalması, konut, ticaret ya da sanayi bölgesine düşmesi, deprem, afet ve heyelan bölgesinde kalıp kalmaması, bölgenin bitki örtüsü, biyolojik ve ekolojik yapısı, sosyal ve teknik altyapı hizmetleri, yaşam koşulları, sit alanında olup olmadığı ve kentsel dönüşüm uygulamasının olup olmayacağı gibi etmenler göz önünde bulunmakta ve incelenmektedir.

Gayrimenkulün konumu: Gayrimenkulleri diğer mallardan ayıran en önemli özellik, konumlarının değer üzerinde yarattığı etkidir. Bir gayrimenkulün kent merkezine uzaklığı, bölgede alışveriş merkezi yer alması, sağlık ve eğitim gibi tesislerin bulunması ve ulaşım durumu değerini olumlu veya olumsuz etkilemektedir. Konum bakımından gayrimenkul değerini etkileyebilecek unsurlara örnek olarak kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık ile alışveriş merkezlerine yakınlık verilebilmektedir.

Gayrimenkulün fiziksel ve yerel özellikleri: Gayrimenkullerin buldukları yer açısından sahip oldukları geometrik ve fiziksel yapılar ve bunlara bağlı olarak değişen kullanım büyüklükleri ekonomik açıdan gayrimenkulün değerini etkileyebilmektedir. Topografik yapı, zemin yapısı, parselin biçimi, büyüklüğü ve boyutları, ulaşım olanakları, parselin ada içerisindeki konumu, cephe kullanımı ve manzara durumu gayrimenkulün değerini etkileyen fiziksel ve yerel özelliklerdir.

Gayrimenkulün türü ve işlevi: Bu aşama, değerlendirme sürecinin önemli aşamalarından birisidir. Önemli olan husus, toprağın tarımsal kullanımdan arsaya olan gelişim aşamasının saptanmasıdır. Taşınmazın arsa mı yoksa arazi mi olduğu belirlenip, yapıları veya yapısız oluşuna göre işlem yapılmaktadır. Yapılı olan taşınmazlar yapı ruhsatında belirtildiği şekliyle konut binası, huzurevi, otel, lokanta, idari amaçlı belediye hizmet binası, ticari depo, sanayi depo, garaj, sanat galerisi, sağlık ocağı, karakol ve benzeri yapıları ifade etmekteyken; yapıları olmayan taşınmazlar ise üzerinde gerçekleştirilebilecek faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği çerçevesinde ele alınmaktadır. Yasal düzenlemelerde değerlendirme sürecini doğrudan etkileyen faktörlerdendir ve incelenmesi gerekmektedir.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ I**

Taşınmazların değerlemesi konusunda farklı yöntemler kullanılmaktadır. Hangi yöntemin kullanıldığı kadar, tercih edilen yöntemin değerlendirme yapılacak taşınmazın özelliklerini dikkate alması da önemlidir. Değerleme yapacak uzmanların değerlendirme yöntemleri ile ilgili kuramsal bilgiye sahip olmaları; aynı zamanda hangi koşullarda, hangi nesneye hangi yöntemi uygulamaları gerektiğini bilmeleri doğru bir değer yargısına ulaşmalarını kolaylaştıracaktır. Taşınmazların değerlemesinde 3 temel yöntem ön plana çıkar:

Emsal Karşılaştırma Yöntemi,  
Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi.

Taşınmazların değerlendirilmesinde bu 3 yöntem birlikte ya da tek başına uygulanabilir. Bu yöntemlerin dışında İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi, Kalan Yöntemi, Likidasyon Yöntemi ve daha birçok farklı yöntem kendine özgü alanlarda taşınmaz değerlendirilmede kullanılırlar. Hangi yöntemin seçileceği değerlendirme amacına, mevcut verilere, diğer koşullara ve değerlendirme yapılacak nesneye bağlı olarak değişir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri'nde, tüm değerlemeler için temel olan şartlar ve kavramlar belirtilmektedir. Büyük kısmı kitabın birinci ünitesinde detaylı olarak açıklanan ve UDES çerçevesinde belirlenen bu terimlerin ve tanımların açıklanmasındaki amacı, taşınmaz mülklerin değerlemelerinde temel unsurların daha anlaşılır bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

#### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Literatürde "Emsal Değer" ya da "Karşılaştırma" olarak da yer alan bu yöntemde göre değerlendirme yapılacak gayrimenkulün değeri, karşılaştırılabilir niteliklerdeki diğer gayrimenkullerin piyasa değerlerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir. Bu yöntem, benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkân veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır.

Bu yöntemin doğru sonuçlar vermesi için öncelikle yeteri sayıda karşılaştırılabilir nitelikte gayrimenkulün piyasa değerinin bilinmesi, bu gayrimenkullerin değerlendirme yapılacak gayrimenkulle aynı bölgede ve benzer niteliklerde olması gerekir. Değerlemesi yapılacak ve karşılaştırma yapılacak gayrimenkullerle ilgili veriler resmî kayıtlar ve belgelerden, gerçekleşmiş olan satışlardan, sözleşmelerden, emlak komisyoncuları ve değerlendirme uzmanlarından, banka ve kredi kuruluşlarından elde edilebilir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nin Varsayımları Emsal Karşılaştırma Yöntemi belirli varsayımlara dayanır. Bunlar: • Bu yöntemde göre gayrimenkulün değerini piyasa belirler ve değerlendirme yapılacak gayrimenkulle ilgili mevcut bir pazarın var olduğu kabul edilir.

- Bahsedilen piyasada, alıcıların ve satıcıların bilgiye ulaşmada bir sıkıntısı olmadığı ve zamanın önemli bir faktör olmadığı varsayılır.
- Bahsedilen piyasa şartlarında, gayrimenkul piyasada uygun bir süreliğine uygun bir satış fiyatıyla kalır.
- Değerlemesi yapılacak gayrimenkulle karşılaştırmada kullanılacak gayrimenkullerin ortak niteliklerde olduğu varsayılır.
- Değerleme sırasında yapılacak fiyat düzeltmelerinde mevcut sosyal ve ekonomik şartların etkili ve belirleyici olduğu varsayılır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yeterli ve güvenilir veri olması koşuluyla her türlü taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılabilir en uygun yöntemdir.

Bu yöntem genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arazi), konutların, yapısız gayrimenkullerin (arsalar) ve sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında izlenmesi gereken yol aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Değerleme konusu mülk ile pazar payı için rekabet eden benzer mülklerin uygun pazar bilgilerini elde etmek amacıyla pazar araştırılır.
- Değerlemesi yapılacak taşınmaza benzer niteliklerdeki taşınmazlar belirlenir.
- Değerlemesi yapılacak taşınmaza benzer niteliklerdeki taşınmazların satış bilgileri araştırılarak karşılaştırılabilir bir liste oluşturulur.
- Elde edilen bilgilerin doğru olduğu ve satış şart ve koşullarının pazar değeri şartlarıyla tutarlı olduğu teyit edilerek doğrulanmalıdır.
- Değerleme sorununa ve taşınmazın özelliklerine bağlı olarak taşınmazlar arasında bir karşılaştırma

birimi (dönüm başına fiyat, metrekaşe başına fiyat, odabaşına fiyat, gelir çarpanı gibi) belirlenip sistematik analiz süreci başlatılır.

- Karşılaştırma sonucu değerlemeye konu olan tüm taşınmazlar arasındaki farklar belirlenir ve ilgili düzeltmeler yapılır. Bu farklar matematiksel yollarla bedele dönüştürülür.
- Düzeltmeler sonucunda karşılaştırılabilir taşınmazların ayarlanmış pazar satış fiyatları bulunur.
- Analiz sonucu elde edilen değerler piyasa verileri tablosu şeklinde düzenlenir. Piyasa verileri sonucu elde edilen değerlendirme analizinin son aşamasında, her bir veri ve analizler özetlenip, sonuçlar gözden geçirilir. Değerleme uzmanı, taşınmazların değerlemesinde elde ettiği sonuçlara nasıl ulaştığını değerlendirme raporunda ayrıntılı olarak belirtmelidir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nin uygulanmasında emsal taşınmazların seçimine özen gösterilmeli ve şartlar dâhilinde en az üç emsal değerlendirilmelidir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nin değerlendirme süreci verilerin toplanması, toplanan verilerin doğrulanması, karşılaştırma birimlerinin seçilmesi, karşılaştırılabilir satışların analiz edilmesi ve değerlendirme sonuçlandırılması aşamalarından oluşur. Gelir Yöntemi Gelir Yöntemi, taşınmazlardan ve diğer yapısal tesislerden elde edilen gelir miktarının ve niteliğinin esas alınmasıyla değerlendirme tespitinin yapıldığı bir yöntemdir. Gelir Yöntemi en sık olarak, sermaye paylarının %100'üne sahip olduğu kiralanmış mülklerin değer tespitinde kullanılır. Bu yöntemde değerlendirme yapılacak taşınmazdan elde edilen gelir akışı, benzer taşınmazlardan elde edilen kazançla karşılaştırılarak değerlendirme yapılır. Gelir Yöntemi'nde, taşınmazın pazar değeri gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir yaratan her taşınmazın değerlendirilmesinde bu yöntem kullanılabilir. Riskin sabit kaldığı varsayılırsa, bu yöntemde göre taşınmazdan elde edilen gelir arttıkça, taşınmazın değeri de artacaktır.

#### **Gelir Yöntemi'nin Varsayımları**

- Taşınmaza ilişkin gelir ve gider tahminlerinin doğru olduğu varsayılır.
- Bu yöntem için seçilen kapitalizasyon oranının taşınmaz pazarını ve yatırımcı davranışlarını doğru bir şekilde yansıttığı varsayılır.
- Seçilen kapitalizasyon yöntem ve tekniklerinin uygun olduğu varsayılır. Gelir Yöntemi'nin Kullanıldığı Alanlar • Gelir getiren ya da getirmesi beklenen taşınmazlar için kullanılır.
- Diğer maliyet ve satışların karşılaştırılmasında bir kontrol ve destek unsuru olarak kullanılır.
- Yatırımcıların beklentilerini kontrol etmek için kullanılır.

#### **Gelir Yöntemi'nin Başlıca Veri Kaynakları**

- Değerleme yapılacak taşınmazın geçmişteki gelir ve giderlerini gösteren veriler.
- Karşılaştırma yapılacak taşınmazlara ait gelir ve giderler.
- Piyasada mevcut faiz oranları ile enflasyon beklentisi.
- Piyasa risk getiri oranlarının tahmini. Gelir Yöntemi de ancak karşılaştırılabilir verilerin elde edilebilmesi durumunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir Yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Gelir Yöntemi ile ilgili yatırımın mevcuttaki değil, gelecekteki gelir değeri esas alınır. Başka bir deyişle, bu yöntemde gelecekte taşınmazdan elde edilecek gelirin, giderin ve kapitalizasyon oranının tahmin edilmesi söz konusudur. Bu tahminlerin yanı sıra, bu unsurları ortaya çıkaran değişikliklerin de taşınmaza olası etkisi belirlenmelidir. Gelecekteki gelir tahmini yapılırken taşınmazın arz ve talep durumu da dikkate alınmalıdır. Hesaplanması ve anlaşılması kolay olduğundan, taşınmaz değerlendirilmesinde Gelir Yöntemi yaygın bir şekilde kullanılır. Karşılaştırılabilir nitelikteki taşınmazların sayısının çok olması, değerlendirme daha doğru sonuçlar vermesini sağlar. Gelir ve giderin düzenli olmadığı durumlarda ve yeterli veriye ulaşılamadığında bu yöntemin kullanılması doğru sonuçlar vermeyecektir.

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ II**

Bir önceki ünite, gayrimenkul değerlendirme yöntemleriyle ilgili temel kavramlardan bahsedilmiş ve 2 temel değerlendirme yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi) ayrıntılı olarak incelenmiştir. Bu ünite ise, gayrimenkul değerlemede diğer bir temel yöntem olan Maliyet Yöntemi'ne dair temel varsayımlar ve tanımlar ile yöntemin uygulanmasıyla ilgili ayrıntılar ele alınacaktır.

Bunun yanında, gayrimenkul değerlemede kullanılan diğer yöntemlerden İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi, Kalan Yöntemi ve Likidasyon Yöntemi genel olarak incelenecek ve bu yöntemlerin temel uygulama alanları açıklanacaktır. **Maliyet Yöntemi Maliyet**

Yöntemi, alıcının bir taşınmaz için yerine koyma maliyetinden daha fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımına dayanır. Maliyet yaklaşımı, "yeniden yapım maliyeti" ya da "Düzeltilmiş Varlık Yaklaşımı" olarak da bilinir. Bu yaklaşımda her bir varlığın maliyeti, geliştirmecinin kârı da dâhil olmak üzere, değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olunan bilgi kullanılarak tahmin edilmelidir. Bu yöntem, belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Maliyet Yöntemi'ne göre değerlendirme, mevcut yapının aynısını inşa etme veya yerine koyma maliyetine girişimci kârının eklenmesi, fiziksel ve fonksiyonel yıpranma maliyetinin çıkarılması ve tahmini arazi değerinin ilave edilmesi ile yapılır. Maliyet Yöntemi, özellikle toplu imalat ürünleri veya birden fazla kopyanın bulunduğu baskı ürünler, porselen eşyalar gibi ürünler ya da darphane ürünleri gibi kişisel taşınabilir mal varlıklarının değerlemesinde kolaylıkla uygulanabilir. Maliyet Yöntemi'nin etkin ve doğru bir şekilde sonuç verebilmesi için mevcut inşaat teknikleri ve maliyetleri bilinmelidir. Bu yöntemle değerlendirme detaylı çalışma gerektirip uzun süreler aldığından, birçok değerlendirme uzmanı tarafından tercih edilmez.

#### **Maliyet Yöntemi'nin Varsayımları**

- Maliyet Yöntemi'nin ana ilkesi kullanım değeridir.
- Taşınmazın değerinin fiziki yıpranma, fonksiyon eksikliği ve zamanın ihtiyaç ve beklentilerine cevap verememesinden dolayı gün geçtikçe azalacağı varsayılır.
- Taşınmazın değerinin, arazi ve arazi üzerindeki binalardan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet Yöntemi'ne göre bir taşınmazın tahmini değeri aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır: (+) Değerleme tarihinde yeniden inşa etme maliyeti (+) Boş arsa maliyeti (+) Arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar (-) Amortisman tutarı Maliyet Yöntemi İle Değerleme Süreci Maliyet Yöntemi ile değerlendirilme süreci şu şekildedir:

- Arsa değerinin tahmin edilmesi
- Uygun maliyet yönteminin belirlenmesi
- Doğrudan ve dolaylı maliyetin tahmin edilmesi
- Piyasa analizi İle Uygun Bir Girişimci Kârı Veya Teşvikinin Hesap edilmesi
- Yapının amortisman tutarının hesaplanması
- Amortisman düşülmüş maliyete arsa değeri eklenmesi
- Mobilya, demirbaş ve ekipman veya maddi olmayan varlık mevcut ise gerekli düzeltmelerin yapılması İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi İngilizce karşılığı "Discounted Cash Flow Method" olan İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi, değerlemesi yapılacak taşınmaz ya da işletmenin gelecekteki gelir ve gider akışıyla ilgili varsayımların yapıldığı bir finansal modelleme tekniğidir. Gelir Yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA Yöntemi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir.

Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Bu yöntemde göre, piyasadan elde edilen uygun bir iskonto oranına göre indirgenmiş nakit girişi ile indirgenmiş nakit çıkışları arasındaki fark, indirgenmiş nakit akışını verir. İNA Yöntemi, şirket varlıklarının nakit yaratabildikleri sürece bir değeri olduğunu varsayar. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra

da indirgenir.

### **Kalan Yöntemi Karşılaştırma,**

Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin birleşimi olan bu yöntemle, yapısız ve imara uygun bir taşınmazın değeri, üzerinde yapı tamamlanmış bir taşınmazın değerinden yola çıkarak türetilmeye çalışılır. Bu yöntemle elde edilen değer, bir taşınmazın üst fiyat sınırını ifade eder. Bu yöntem, özellikle inşaatçılar ve proje geliştiricilerin, bir taşınmazın kalan değer olarak fiyatını hesaplamaları konusunda yardımcı olur. Kalan Yöntemi'ne göre, beklenen satış fiyatı ilgili projenin başlangıç değeridir. Başlangıç değeri hesaplanırken projenin yapım, finansman ve pazarlama giderleri maliyet yöntemine dayanarak hesaplanır ve düşülür. Projenin öngörülen değeri ise karşılaştırma veya gelir yöntemiyle belirlenir. Kalan Yöntemi, öncelikle yapısız taşınmazların maksimum kullanılabilirliğinden hareketle parsel değerinin belirlenmesinde kullanılır. Bu yöntemle ayrıca, değerlendirme yapılacak taşınmazın iç faiz oranı, geliştirici getirisi ve üst hakkından elde edilecek kira faizi hesaplanabilir.

### **Kalan Yöntemi'nin Uygulanmasından Doğan Sakıncalar**

Kalan Yöntemi, taşınmaz değerlemesinde özgün bir yöntem değildir. Genellikle proje geliştiriciler için uygun bir hesaplama ve değerlendirme yöntemidir. Kalan Yöntemi'nin hesaplanmasında ve piyasaya uygun başlangıç değerinin belirlenmesinde zorluklar da ortaya çıkabilir. Bu çerçevede Kalan Yöntemi, diğer değerlendirme yöntemleri kullanılamıyorsa yardımcı bir yöntem olarak tercih edilmelidir. Kalan Yöntemi, henüz yapısal bir gelişmeye başlamış projelerin yatırımı için dayanak olabilecek bir satış fiyatının belirlenmesinde kullanılır. Ortaya çıkan bu satış fiyatı, inandırıcılık sağlamak amacıyla kullanılabilir. Piyasa değerinin yerine geçecek bir değer olarak görülmemelidir.

### **Likidasyon Yöntemi**

Likidasyon Yöntemi, üzerinde bina ve tesisler bulunan bir taşınmazın yıllık net getirisinin, zemin değerinin yıllık faiz getirisinden küçük ya da zemin değerinin yıllık faiz getirisine eşit olduğu durumlarda kullanılır. Likidasyon değeri, net gelirin toprak değerinin faizine denk olduğu ve bu nedenle yapıya gelir payının düşmemesi durumunda ortaya çıkan değerdir. Başka bir ifadeyle, faiz payının düşürülmesinden sonra yapı gelir payının çok az kalması ya da hiç kalmaması durumunda, taşınmazın gelir değeri olarak sadece toprak değeri kalır. Bu durumda taşınmazın toprak değeri, yıkım masrafları kadar indirilerek Likidasyon Yöntemi uygulanmış olur. Ortaya çıkan yapı net gelirinin negatif bir değer olduğu durumlarda, taşınmazın ekonomik olmayan biçimde yapılaştığı ve mevcut kullanımının daha değerli olduğu sonucuna ulaşılabilir. Likidasyon değerinin hesaplanmasıyla ilgili 3 farklı durumdan söz edilebilir:

- Hemen yıkım durumunda likidasyon değeri, yapısal tesislerin yıkımı nedeniyle ortaya çıkan temizleme masraflarının toprak değerinden çıkarılmasıyla elde edilen değerdir.
- Hemen yıkımın yapılmaması durumunda likidasyon değeri, taşınmazın net gelirlerinin nakit değeri ile toprak değerinin ve temizleme masraflarının indirgenmiş farkının toplamıdır.
- Uzun süre yıkım yapılmaması durumunda likidasyon değeri, toprak değerinin sınırlı gelir yeteneği kadar indirilmiş halidir. Nadir olarak ortaya çıkan bu durumda (örneğin üzerine bir anıt eser yapılmış taşınmaz) toprağın gelir yeteneği sürekli biçimde kısıtlanmıştır.

Bir gayrimenkulün değerini etkileyebilecek birçok unsur bulunmakla beraber, her gayrimenkul; tipi, konumu, büyüklüğü, kullanımı, çevresi, teknik özellikleri ve daha birçok faktör etkisi ile değişik özellikler göstermektedir ve bu nedenle kesin bir değer tayini mümkün değildir. Ayrıca gayrimenkulün özelliklerinin yanında gayrimenkul üzerinde işlem yapacak olan bireylerin de özellikleri değişken olup, bu değer kişiden kişiye değişimler gösterebilmektedir. Buna rağmen bir gayrimenkulün tahmini değerini, değere etki eden faktörleri analiz ederek üretmek mümkün olmaktadır. Gayrimenkullerde değer tespitinde direkt etkisi olan unsurlar (objektif kriterler) bulunduğu gibi değere etkisi, kişiden kişiye değişebilecek faktörler (subjektif kriterler) de bulunabilmektedir.

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında dikkate alınması gereken faktörler sıralandığında; gayrimenkulün çeşidi, gayrimenkulün bulunduğu kentsel alan kullanım durumları, gayrimenkulün kendisine ait özellikler, gayrimenkulün bulunduğu çevreye ait özellikler, alıcı ve satıcıya ait özellikler, ekonomik göstergeler ve imar-yasa durumları dikkat çeken faktörler olarak ön plana çıkmaktadır. Bu ünite kapsamında gayrimenkulün çeşidi, gayrimenkulün bulunduğu kentsel alan kullanım durumları ve gayrimenkulün kendisine ait özellikler verilmiş olup, gayrimenkulün bulunduğu çevreye ait özellikler, alıcı ve satıcıya ait özellikler, ekonomik göstergeler ve imar-yasa durumları başlıkları takip eden ünite de verilmektedir. Gayrimenkulün Çeşidi Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında söz konusu gayrimenkulün çeşidi, ilk olarak ele alınması gereken unsurlardandır. Başlıca gayrimenkul çeşitleri; tarımsal gayrimenkuller, endüstriyel gayrimenkuller, ticari gayrimenkuller, konut amaçlı gayrimenkuller ve özel amaçlı gayrimenkullerdir. Tarımsal faaliyetler yapılmak suretiyle araziden gelir elde etmeyi amaçlayan gayrimenkullere tarımsal gayrimenkuller denilmektedir. Çeşitli sektörlerde üretim faaliyetlerinin gerçekleştirildiği imalathaneler, fabrikalar ve sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkuller, endüstriyel gayrimenkuller olarak adlandırılmaktadırlar. Alım-satım işlemlerinin gerçekleştiği arazi veya binaları kapsayan gayrimenkuller, ticari gayrimenkuller olarak ifade edilirken; iş zamanları dışında barınma ihtiyacının karşılandığı, ev, apartman, müstakil konut, villa, malikâne ve benzeri isimlerle adlandırılan gayrimenkuller ise konut amaçlı gayrimenkuller olarak adlandırılmaktadır. Ticari, endüstriyel, tarımsal veya konut kullanımları dışında bir kullanıma sahip olup piyasa koşullarında sık bir şekilde alım-satım işlemi gerçekleştirilmeyen gayrimenkuller ise özel amaçlı gayrimenkullerdir.

#### **Gayrimenkulün Bulunduğu Kentsel Alan Kullanım Durumu**

Gayrimenkullerin içerisinde buldukları alanların kullanım durumları, imar planları ile belirlenir. İmar faaliyetleri, genelde kentsel alanlarda olmak üzere toplumların refahı, sosyal ve ekonomik ihtiyaçların karşılanması amacı ile alan kullanımlarının belirlendiği, şekillendirildiği ve optimal kullanım durumlarının ortaya konulduğu faaliyetler bütünüdür. Gayrimenkullerin imar planları içerisinde hangi kullanım durumu için ayrıldığı, değerlendirme faaliyetlerini de doğrudan etkileyen bir unsurdur. Başlıca kentsel alan kullanım durumları; çalışma alanları (merkezî iş alanları ve sanayi bölgesi), sosyal ve kültürel altyapı alanları (yeşil alanlar, spor ve oyun alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, ibadet yeri, mezarlık alanı) ve alan kullanımları (konut alanı, ticaret alanı, ticaret + konut, turizm + ticaret, turizm + ticaret + konut gibi karma kullanım alanları, yüksek nitelikli konut (rezidans) alanları, konaklama (turizm) tesisleri, sağlık tesisleri alanı, eğitim alanı, askeri alanlar) olarak sıralanabilmektedir.

#### **Gayrimenkulün Kendisine Ait Özellikler**

Bir gayrimenkulün değerlemesinde en etkili faktörlerden biri olarak görülen ve gayrimenkulün kendine ait özellikleri kapsayan bu faktörler, benzer gayrimenkullere göre avantaj ve dezavantajları da ortaya koyan faktörlerdir. Gayrimenkulün değerini direkt olarak etkileyen ve ilgili tüm kişilerce kabul gören temel faktörlerden olan konum, şekil, büyüklük, manzara, plan ve projeleri gibi teknik özellikleri de barındıran bu faktörler, değerlendirme çalışmaları üzerinde etkili objektif kriterler olarak dikkat çekmektedir. Değer değişkenliği kişiden kişiye en az olan kriterlerdir. Yani büyüklük, dayanıklılık, iyi zemin özellikleri ve iyi proje özellikleri gibi kavramlar kişiden kişiye çok az değişir ve değer üzerinde direkt etkileri olan özellikleridir.

Gayrimenkulün kendisine ait özellikler şu şekilde sıralanmaktadır: Gayrimenkulün konum özellikleri, gayrimenkulün şekil ve büyüklük durumu, gayrimenkulün topografik ve jeolojik özellikleri ve gayrimenkulün teknik özellikleri. Gayrimenkulün konum özellikleri, bakışı, cephe durumu, önemli

alanlara uzaklığı ve çevresindeki binalarla olan durumu gibi faktörleri kapsamaktadır. Gayrimenkulün şekil ve büyüklük durumu, gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında ilk ele alınacak konuların başında gelen faktördür. Ticari ve konut amaçlı gayrimenkuller dışında değer üzerindeki en etkili faktör de bu faktördür. Gayrimenkulün eğimi, rakımı, deprem fay hatlarına yakınlığı ve güzel manzaraya sahip olması gibi özellikler gayrimenkulün topografik ve jeolojik özellikleri olarak adlandırılmaktadır. Gayrimenkullerin yapıldığı malzemeleri, kullanım planlarını, elektrik, ısınma, ısı yalıtım, deprem dayanıklılığı, asansör özellikleri, güvenlik, gibi teknik konuları kapsayan özellikler ise gayrimenkulün teknik özellikleri olarak isimlendirilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesine etki eden ve aşağıda ana başlıkları verilen faktörler detaylı olarak takip eden ünitelerde anlatılmış olup, ana başlıkları şu şekildedir:

#### **Gayrimenkulün Bulunduğu Çevreye Ait Özellikler**

Alt ve üst yapı hizmetlerinin durumu, yoğunluk durumu, merkeze yakınlık, rekreasyon alanlarının yoğunluğu, yeşil alanlar ve dağılımı, gürültü, kirlilik, park problemi vb. olumsuzluklar, eğitim, sağlık, alışveriş ve benzeri unsurlara yakınlık, çevrenin görsel kalitesi, iklimsel özellikler, çevrenin sosyal dokusu, deniz, göl, akarsu gibi alanlara yakınlık.

#### **Alıcı ve Satıcıya Ait Özellikler**

Alıcı ve satıcının isteği, alım ve satım işlemlerinin aracı veya emlakçı ile yapılıp yapılmadığı, gayrimenkulün hak sahiplerinin sayısı, alıcı ve satıcının pazarlık tarzı, alıcı ve satıcının akrabalık veya tanış olma durumu.

#### **Ekonomik Göstergeler**

Arz ve talep değişimleri, faiz ve enflasyon politikaları, piyasa getirilerindeki değişimler, kişi başına gelir seviyesindeki değişimler ve vergi politikaları.

#### **İmar-Yasa Durumları**

Plan kademelenmesi ve gayrimenkulün imar planlarındaki durumu, imar planı düzenleme araçları (yapı nizamları, taks, kaks, emsal vb.), imar hukuku ve imar mevzuatındaki özel durumlar (sit alanları, su kıyıları, havzalar, turizm koruma ve geliştirme bölgeleri vb.) Gayrimenkullerin taşıdıkları özellikler bakımından niteliklerinin, nicel özelliklerinin, ülke ekonomisi ve gayrimenkul politikaları ile birlikte analiz edilip güncel piyasa koşullarında birim değerinin tahmini işlemi gayrimenkul değerlemesi olarak ifade edilmektedir. Bu nedenle bir gayrimenkulün değerlemesinde, o gayrimenkulün sahip olduğu değer kriterlerinin sınıflandırılması büyük önem arz etmektedir.

Gayrimenkul değerlemesini etkileyen faktörlerden; gayrimenkulün çeşidi, gayrimenkulün bulunduğu kentsel alan kullanım durumu ve gayrimenkulün kendisine ait özellikler, bir önceki ünite olan 5. Ünite’ de ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Gayrimenkul değerlemesini etkileyen; gayrimenkulün bulunduğu çevreye ait özellikler, alıcı ve satıcıya ait özellikler ve ekonomik göstergeler ise bu ünite kapsamında bulunmaktadır. Bir gayrimenkulün değerini etkileyebilecek birçok unsur bulunmakla beraber, her gayrimenkul; tipi, konumu, büyüklüğü, kullanımı, çevresi, teknik özellikleri ve daha birçok faktör etkisi ile değişik özellikler göstermektedir ve bu nedenle kesin bir değer tayini mümkün değildir. Ayrıca gayrimenkulün özelliklerinin yanında gayrimenkul üzerinde işlem yapacak olan bireylerin de özellikleri değişken olup, bu değer kişiden kişiye değişimler gösterebilmektedir. Buna rağmen bir gayrimenkulün tahmini değerini, değere etki eden faktörleri analiz ederek üretmek mümkün olmaktadır. Gayrimenkullerin çeşidi, gayrimenkullerin buldukları kentsel alanların kullanım durumları ve gayrimenkulün kendisine ait özelliklere ilaveten, gayrimenkulün bulunduğu çevreye ait özellikler, alıcı ve satıcıya ait özellikler ve ekonomik göstergeler de değerlendirme üzerinde etkili faktörler olarak dikkat çekmektedir.

### **GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU ÇEVREYE AİT ÖZELLİKLER**

Bir gayrimenkulün bulunduğu alanın çevresel özellikleri, değer üzerinde direkt etkiye sahip faktörlerdendir. Çevrenin; alt ve üst yapı hizmet durumu, yoğunluğu, merkeze yakınlığı, rekreasyon alanları ve yeşil alanlar bakımından durumu, gürültü, çevresel kirlilikler, park problemleri gibi olumsuzlukların durumu, eğitim, sağlık, ibadet, alışveriş gibi temel ihtiyaç alanlarının durumu, görsel kalite yapısı, iklimsel ve mikro iklimsel unsurları, sosyal dokusu ve suya dayalı peyzajlara yakınlığı gibi özelliklerini içermektedir.

#### **Alt ve Üst Yapı Hizmetlerinin Durumu**

Bir gayrimenkulün bulunduğu alanda bulunan altyapı sistemlerinin iyi durumda olması değer üzerinde olumlu etkiler oluşturmaktadır. Bu altyapı sistemlerinin bazıları; karayolu, raylı sistem ve benzeri ulaşım altyapısı, içme ve kullanma suyu sistemleri, drenaj ve kanalizasyon sistemleri, elektrik sistemleri, doğalgaz altyapısı, telefon, televizyon ve internet altyapısı ve katı atık sistemleri gibi hayatı, bulunuşu veya bulunmayışı ile direkt etkileyen unsurlardır. Hemen hemen tüm gayrimenkul çeşitlerinde benzer özellik gösteren bu faktörler, özellikle kentsel alanlarda yaşamın ayrılmaz parçası olmuşlardır.

#### **Yoğunluk Durumu**

Gayrimenkulün bulunduğu çevredeki yoğunluk durumu değer üzerinde etkisi bulunan faktörlerdendir. Çevrenin nüfus yoğunluğu, araç yoğunluğu, bina yoğunluğu, endüstriyel tesis yoğunluğu gibi unsurlar beraberinde, doğal yaşamın kaybolması, çevresel kirlilikler, gürültü, stres, alt ve üst yapı problemlerini beraberinde getirmektedir. Yoğunluğun getirdiği olumsuzluklar değer üzerinde negatif etki yapmaktadır; ancak yoğunluk beraberinde arz- talep durumunu etkilemekte, talepteki artış değer üzerine pozitif etki yapmaktadır.

#### **Merkeze Yakınlık**

Konut ve ticari gayrimenkullerde kent merkezine yakınlık, endüstriyel gayrimenkullerde hammadde ve pazarlama merkezlerine yakınlık, tarımsal gayrimenkullerde tarımsal üretim merkezlerine, kolay ve ucuz işgücü temini alanlarına yakınlık ve ulaşım merkezlerine yakınlık gibi faktörler değer üzerinde olumlu etkiler sağlayan unsurlardır.

#### **Rekreasyon Alanlarının Yoğunluğu,**

Yeşil Alanlar ve Dağılımı Gayrimenkullerde rekreasyon alanlarına yakınlık değerlendirme çalışmalarında genel olarak olumlu bir durum olarak görülmektedir. Ancak yine yapılan rekreatif faaliyetin aşırı olması durumunda yoğunluk durumunun getirdiği olumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Bu durumda değer üzerinde negatif etkiye de sebep olabilmektedir. Yeşil alanlar, insanları yoğun kent dokusu içerisinde bir araya getirerek sosyal bir görevi üstlenirken, bu özelliklerine ilaveten estetik görüntü sunma, gölgeleme ile güneşin olumsuz etkilerini önleme, rüzgarın yönlendirilmesi, CO2 (Karbon dioksit) kullanarak O2 (Oksijen) üretme, havadaki toz ve partikül maddeleri tutma, havanın nemini artırma, ekstrem iklimi yumuşatma, gürültüyü azaltma, doğal yaşam için barınak ve beslenme olanağı sunma gibi daha birçok işlevi yerine getirmektedir. Bu nedenle de yeşil alanların fazlalığı genel olarak değer üzerinde olumlu etkilere neden olmaktadır.

#### **Gürültü, Kirlilik, Park Problemi vb. Olumsuzluklar**

Kentsel alanların hızla artış gösterdiği günümüzün önemli problemlerinden biri de gürültü olup, özellikle konut amaçlı, ticari ve bazı özel amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine direkt etki eden unsurlardandır. Gayrimenkulün bulunduğu alan içerisinde bulunan çevresel kirlilikler de değerlemeyi olumsuz etkileyen unsurlardandır. Isınma veya trafik kaynaklı hava kirliliklerinin yoğunluğu, katı atık problemleri, koku yapan dere, göl veya deniz kıyılarına yakınlık ve radyoaktif kirlilikler gibi hayati olumsuz etkileyebilecek faktörler ve otopark problemleri tüm gayrimenkul tiplerinde istenmeyen ve değer üzerinde olumsuz etkiler oluşturan faktörlerdir.

#### **Eğitim, Sağlık, Alışveriş ve Benzeri Unsurlara Yakınlık**

Gayrimenkullerin eğitim, sağlık, alışveriş, ibadet ve benzeri alanlara uzaklıkları tercih sebebi olabildiği gibi değerlendirme üzerine de etkilidir.

#### **Çevrenin Görsel Kalitesi**

Bir peyzajın görünen kısımlarının estetik kusursuzluğu olarak ifade edilebilen görsel kalite kavramı, gayrimenkullerin bulunduğu çevrede tercihler ve değer bakımından önemli etkiye sahiptir. Algılanan çevresel görünüm ve beğeni parametrelerinin birleşimi ile oluşan görsel kalite, bulunduğu alanlarda tüm gayrimenkul tiplerinde değer üzerinde olumlu sonuçlara sebep olmaktadır.

#### **İklimsel Özellikler**

Herhangi bir yerde gözlemlenen meteorolojik olayların uzun yıllar ortalaması olarak ifade edilen iklim, gayrimenkullerin tercihinde, gayrimenkullerden elde edilecek verim ve gelir miktarına ve daha birçok unsura etki ettiği gibi gayrimenkulün değeri üzerinde de belirleyici faktörlerdendir.

Gayrimenkullerin buldukları çevrelerin iklim koşulları başta tarımsal gayrimenkuller olmak üzere tüm gayrimenkullerde etkili bir unsurdur.

#### **Çevrenin Sosyal Dokusu**

Gayrimenkullerde değer üzerinde etkili diğer bir faktör de gayrimenkulün bulunduğu mahal ve çevresindeki sosyal dokudur. Gayrimenkul sahiplerinin kişisel özellikleri, komşuluk ilişkileri, davranış biçimleri, maddi ve manevi durumları, kişilerin popüler veya ünlü olma durumları, belirli bir ırk, din ya da sosyal tabakanın birikmiş olma durumu, anayasal düzene karşı tutum ve davranışları, sosyal ve ekonomik gelişmişliğe katkıları gibi daha birçok toplumsal konu, gayrimenkullerin değeri üzerinde etkiler oluşturabilmektedir. Deniz, Göl, Akarsu Gibi Alanlara Yakınlık Kirlilik unsuru olmayan deniz kıyıları, akarsu güzergâhları veya göl kıyıları gibi suya dayalı peyzajlara yakın olmak gayrimenkuller üzerinde pozitif etkilere sahiptir.

#### **ALICI VE SATICIYA AİT ÖZELLİKLER**

Gayrimenkul sahiplerinin popüler veya ünlü olma durumlarının değer üzerindeki etkileri bir önceki bölüm olan çevrenin sosyal dokusu kısmında anlatılmıştır. Ancak gayrimenkullerde alıcı ve satıcıya ait özelliklerin ayrıca ele alınması gerekmektedir. Alıcının veya satıcının alma veya satma isteği, pazarlık tarzı veya mecburiyeti, alım satım işlemlerinde aracı kullanılıp kullanılmadığı, gayrimenkulün hak sahiplerinin sayısı veya konuya muhatap sayısı ve alıcı ve satıcının akrabalık ya da tanış olma durumları da değer üzerinde değişmelere neden olabilmektedir.

#### **EKONOMİK GÖSTERGELER**

Gayrimenkuller ekonomik birer yatırım araçlarıdır. Ülkedeki genel ekonomik trendlere bağlı olarak, arz-talep dengesinde ve etkili diğer tüm çevresel faktörlerin yansımaları ile gayrimenkulde değer artışı veya düşüşü gerçekleşmektedir. Gayrimenkuller uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülmekte olup, enflasyon riskine karşı, varlık değerini koruması bakımından tercih edilen birer ekonomik yatırım araçlarıdır. Zaman içerisinde kendi değer kazanmasına ilaveten kira getirisi de yapan gayrimenkuller, küresel ve bölgesel mali politikalarından etkilenen varlıklardır. Gayrimenkullerde genel olarak; arz ve talepteki değişimler, faiz ve enflasyon politikaları, piyasa getirilerindeki değişimler, kişi başına gelir seviyesindeki değişimler ve vergi politikaları gibi ekonomik göstergeler etkili olmaktadır.

Gayrimenkul pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır. Bir gayrimenkulün fiyatı, arz ve talebe göre oluşur. Gayrimenkulün değerli olabilmesi için, o gayrimenkulün arzının olması yeterli değildir. Aynı zamanda talebin de olması gerekmektedir.

Gayrimenkullerde sayının fazla ve talebin düşük olması halinde, piyasa fiyatlarındaki artış yavaş olmaktadır. Ters durumlarında fiyat artışı yüksek düzeyde gerçekleşmektedir. Devletlerin uyguladıkları faiz ve konut politikaları da değer üzerinde etkili olmaktadır. Uzun vadeli konut faizlerinin düşük olması, konut edinme eğilimini arttırdığından bu da değerlendirme üzerine etki etmektedir.

Toplumda genel yatırım araçları olarak görülen, değerli metaller, döviz, gayrimenkul ve benzeri unsurlardan bazıları ulusal ve ya uluslar arası politikalarından kaynaklı olarak getirisi çok veya az olmaktadır. Bir dönem boyunca yatırım trendi gayrimenkuller olurken, bu durum bazı dönemlerde döviz olabilmektedir. Döviz ve altın gibi değerli metallerin gayrimenkullerden daha hızlı artış eğilimi

gösterdiği dönemlerde yatırım tercihleri de bu duruma göre şekillenebilmektedir.

Bu faktör de değerleme üzerinde etkili bir faktör olarak görülebilmektedir. Bir ülkede kişi başına millî gelirin yüksek olması, gayrimenkullere olan talebi arttıracığından, değerleme üzerinde etkili bir faktör olarak görülmektedir. Kişi başına millî gelirin yüksek olması, yatırım amaçlı gayrimenkul alımını ve ikincil denilen tatil amaçlı konut alımını arttırmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesinde, taşınmazın konumu, değeri belirleyen en önemli ölçüt ve kararlardan birisidir. Etkili bir gayrimenkul değer tahmini, ancak arazi özelliklerinin objektif olarak analizi ve taşınmazın imar planı ile ön görülen arazi kullanım türünün göz önüne alınması ile mümkündür. Taşınmazların; imar planı, belediye ve/veya mücavir alanı sınırları içinde ve çevresinde ve/veya sit alanı içinde ve çevresinde olması, mevzi imar planı yaptırılan parsel vasfını kazanması, çevre düzeni planı içinde kalan tarımsal niteliği korunacak özel ürün alanları veya yerleşime açılabilir alan içinde olması gibi özellikler barındırması değerlemeyi etkileyen önemli planlama kararlarıdır. Bu nedenle bu bölümde, taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi ilgilendiren yasal düzenlemelerin, imar mevzuatının ve imar haklarının değerlendirmeyi nasıl etkilediği ve planlama süreçleri ele alınmıştır.

#### **İMAR PARSELİ (ARSA) VE ARAZİ AYIRIMI**

Gayrimenkul değerlemesinde ilk yapılacak işlemlerden biri, taşınmazın tür ve çeşidinin belirlenmesidir. Teorik olarak kentsel arazi (arsa) ve kırsal tarımsal arazi sınıflaması yapılmakta ve her iki grup taşınmaz için ayrı değerlendirme ölçütleri kullanılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre imar parseli (arsa), imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekli; imar adası ise, imar planındaki esaslara göre meydana gelen ada olarak tanımlanmaktadır. Mücavir alan, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanları ifade etmektedir.

Değerleme gününde bir taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için;

- Belediye imar planı içinde olması,
- İmar planı içinde olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması,
- Ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması,
- Etrafının meskûn olması gerekmektedir.

Sonuç olarak bir yerin arsa niteliğinde olması için ilk olarak imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskâna uygun olması gerekmektedir. Eğer tapuda tarla olarak kayıtlı olan bir taşınmaz yukarıda sayılan koşulları sağlıyorsa arsa sayılabilmektedir. Bunun dışında kalan bütün taşınmazlar, üzerinde yapı olsa bile (belediye sınırları dışındaki yapılar, mezarlıklar ve ticari işletmelerin zemin değerleri) tarım arazisi olarak değerlendirilmektedir. Kamulaştırma mevzuatına göre, arsa niteliği kazanmış taşınmazlara pazar değerine, tarım arazisi niteliğine sahip olan taşınmazlara ise, gelir yöntemine göre değer takdir edilmesi yasal bir zorunluluktur. Ana kural, taşınmazın belediye imar planı sınırları içinde bulunmasıdır. Ancak bir taşınmazın arsa sayılması için imar planı kapsamında olması yeterli olmamakta, ayrıca bütün belediye hizmetlerinden (su, ulaşım, yol, aydınlatma, çöp toplama, kanalizasyon vb.) yararlanması gerekmektedir. Bu konunun ilgili belediye(ler)den tespitinin ve arsa-arazi ayırımının yapılması gerekmektedir.

Yargı kararları, mevzuat ve bilimsel esasların birlikte değerlendirilmesi neticesinde, köy sınırları içindeki taşınmazlara yönelik olarak aşağıdaki sonuçların vurgulanması gerekmektedir:

- Köy sınırları içindeki araziler fiilen ekilip biçilmese bile arazi niteliğindedir. Bu koşullarda çalılık, makilik, boş araziler ile üzerinde her türlü yapı bulunan taşınmazlar tarım arazisi olarak kabul edilerek gelir değeri takdir edilmektedir.
- Köyde yerleşim alanı içinde olan ve üzerinde yapı olmayan boş araziler de kuşkusuz arazi niteliğinde olacaktır. Örneğin; köydeki harman yerleri, pazar, piknik ve panayır yerleri vb.
- Köyde yerleşim merkezinde olan ve üzerinde yapı inşa edilmiş yerler arsa sayılamayacaktır. Ancak köyün yerleşim merkezinde olan arazinin gelirin göre bulunacak değerinin, köy yerleşiminin dışındaki arazilere oranla belirli ölçülerde (varsa objektif ölçütler veya daha doğru kapitalizasyon oranı düzeltilerek) yükseltilmesi uygun olacaktır. Kentsel Arsada Spekülatif Değer (Rant) Tarımsal toprağın piyasa değeri tarımsal üretim potansiyeline bağlıdır. Kent yayılıp bu tarımsal toprak kentsel toprağa dönüşünce değerinde bir artış olmaktadır. Bir süre sonra, kentsel toprak imara açılarak kentsel arsaya dönüştüğünde, daha sonra altyapısı tamamlandığında, yapılaşma başlayıp ilerlediğinde ve nihayet kent büyümeye devam ettiği sürece arsanın piyasa değeri sıçrayarak artmaktadır. Sonuçta taşınmaz, tarımsal topraktan yapılaşmış kentsel arsa hâline gelene kadar geçen sürede değeri artmış olacaktır. Bu değer, taşınmazın hiçbir yatırım yapmadan elde ettiği kâr (rant)dır.

#### **PLAN KADEMELENMESİ VE İMAR PLANI DÜZENLEME ARAÇLARI**

Ekonomik ve sosyal içerikli tüm kentsel işlevler mekânda gerçekleştiğine göre kent toprakları üzerindeki mülkiyet kurumu planlama ile doğrudan ilişkilidir. Plan, kent topraklarının kullanımına

sınırlama getirirken piyasa değerinin de oluşmasının temel belirleyicisidir. Dolayısı ile gayrimenkul değerlemesinde imar hukuku içindeki en önemli incelemelerden biri, imar planlarıdır. İmar planı incelemesi ile değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu alanda ne tür bir arazi kullanımının ön görüldüğü, buna ilişkin hakların ve kısıtlamaların neler olduğuna dair belgeler elde edilmektedir. Plan Kademelenmesi Taşınmazın arsa vasfını kazanması ve imar uygulama süreçlerinin açıklanması için planlama sürecinin de açıklanması gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 5, 8 ve 44. maddeleri ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesine dayanılarak hazırlanan 'Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' 14.06.2014 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Plan Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. maddesinin birinci fıkrasında planlama kademeleri üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla;

- Mekânsal Strateji Planları,
- Çevre Düzeni Planları,
- Nazım İmar Planları,
- Uygulama İmar Planları olarak belirtilmiştir.

#### **İmar Planı Düzenleme Araçları**

Plan yapımında yararlanılan ve değerlemeyi etkileyen düzenleme araçları ise bölgeleme, parsellemenin denetimi ve normlar/standartlar olarak üçe ayrılmaktadır.

**Bölgeleme:** Kentin düzenli ve sağlıklı gelişmesini sağlamak ve kentlinin ışık, hava, mahremiyet gibi gereksinimlerini karşılamak amacı ile çeşitli kentsel işlevlere kentte yer ayrılması ve ayrılan alanların kullanım yoğunluklarının belirlenmesi işlemidir. İşlev, yoğunluk ve yükseklik bölgelemesi olarak üçe ayrılmaktadır.

• İşlevsel bölgeleme: Barınma, çalışma, dinlenme-eğlence ve ulaşım gibi kentsel işlevlere, düzenleme ilkeleri ve yaşam kolaylaştıran standartlar çerçevesinde kentte yer ayrılması, birbiri ile çelişen işlevlerin bir arada bulunmasının engellenmesidir.

Üç tür işlev bölgesi vardır. Bunlar; konut alanları, ticaret-büro hizmetleri-eğlence alanları ve sanayi-toptan ticaret alanlarıdır. Toplumun sağlığını ve huzurunu bozmayacak işlevler bir arada bulunmalıdır. Örneğin sağlığa, mal ve can güvenliğine zarar vermeyen sanayi türleri konut ve ticaret alanlarına yakın yer alabilirken; gürültü, koku, alev, duman vb. atıkları olan sanayi türleri mutlaka konut, ticaret ve hizmet alanlarından uzakta özel alanlarda yerleşmelidir.

• Yoğunluk bölgelemesi: Yapı yoğunluğunu denetleyerek ışık, güneş ve hava sağlamak amacı ile kentsel arsa kullanımına getirilen sınırlamalardır.

• Yükseklik bölgelemesi: Toplu bir uygulama değil ise, belirli bir yol aksında bulunan parsellere eşit hak tanımak ve sağlık için gerekli ışık ve havayı sağlamak için arsa kullanımına getirilen sınırlamadır. Parsellemenin Denetimi: Kentlerin gelişme alanlarındaki toprakların, üzerinde yasaya uygun yapı yapılabilecek imar parsellerine bölünmesinin sağlanması ve denetlenmesidir. Konfor Standartları: Mekânsal Planlar

Yapım Yönetmeliği'nde çeşitli kentsel donatı alanları için kent nüfusu başına düşmesi gereken birim alan büyüklükleri belirtilmekte, ayrıca eğitim, sağlık gibi sosyal altyapıya ilişkin en küçük parsel büyüklükleri verilmektedir.

#### **İMAR HUKUKU**

İmar hukuku, bir arsa veya arazi üzerinde yapılacak resmî veya özel nitelikte değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yerleşme yerlerinin çeşidine ve amacına göre hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kurallar bütünüdür. Ülkemizde imar hukuku alanındaki çalışmaların ve bu konudaki yasal düzenlemelerin başlangıcı 1882 tarihinde yürürlüğe giren "Ebniye Kanunu" olan Osmanlıların ilk imar kanunudur. Bu yasa mahalle ölçeğinde yapılacak isteğe bağlı parselasyonlarda karakol ve okul binası için bedelsiz olarak yer terk edilmesini, yol genişletmelerinde ise taşınmaz sahiplerinin arsalarının en çok % 25'ini kamuya bırakmalarını hükme bağlamış ve bu hüküm 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesinde yer alan parselasyon düzenlemesinin tarihsel kökenini oluşturmuştur. Türkiye'de imar mevzuatı denildiğinde çok sayıda yasa, tüzük, yönetmelik olduğu görülmektedir. Söz konusu mevzuatı kendi içinde gruplandırmak incelemeleri kolaylaştırmaktadır:

- Sermaye Piyasası Mevzuatı
- Taşınmaz Mülkiyeti ve Tapu Sicili Mevzuatı
- Yerel Yönetimler Mevzuatı
- İmar Mevzuatı
- Konut ve Kentsel Dönüşüm Mevzuatı
- Tarım Mevzuatı
- Sanayi Mevzuatı
- Orman Mevzuatı
- Turizm Mevzuatı
- Vergi Mevzuatı Değerlemede, taşınmazın bulunduğu yerde geçerli mevzuata göre inceleme yapıldığından, çok sayıda farklı durumlarla karşılaşılacağı, ayrıca aynı anda birden çok mevzuatın

da birlikte dikkate alınacağı anlaşılmaktadır. Taşınmazların imar ve planlamaya ilişkin incelemesinde bu hukuksal durum göz önünde bulundurulmalı, taşınmazın ön görülen arazi kullanım biçimi ile o alanda geçerli yasaların hangileri olduğu belirlenmeli, ardından öncelikle uygulanacak yasalar belirlenerek, taşınmaz buna göre değerlendirmeye bağlı tutulmalıdır. Bir diğer deyişle, taşınmazın imar rejimi bakımından bağlı olduğu hukuksal durumun doğru bir şekilde belirlenmesi, değerlendirmenin temelini oluşturmaktadır.

### **İmar Mevzuatında Özel Durumlar**

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken farklı kullanım ya da nitelikte özelliği olan ve imar mevzuatında ayrı bir sınıflamaya tabii tutulmuş yerlerin ayrıca ele alınması gerekmektedir. Taşınmazın arkeolojik, doğal, kentsel, tarihsel ve üst üste çakışan sit alanı içinde yer alması, taşınmazın üzerinde tescilli eserlerin mevcut olması, taşınmazın su havzası koruma alanı, özel çevre koruma, milli park ve diğer doğa koruma statüsü olan alanlarda yer alması ile askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde yer almasının, taşınmazın piyasa değerinde kayba neden olup olamayacağı ve varsa değer kaybının nasıl tespit edileceği belirlenmelidir. Taşınmaz mülkiyeti, toplum yararı veya dar anlamda kamu yararı ile alan – eser koruma yaklaşımları, taşınmaz malikinin bazı haklarının kısıtlanmasına neden olduğuna göre taşınmazın değerinde de kayba yol açması kaçınılmaz olacaktır.

GİRİŞ Değer, bir varlığın (mal, ürün ya da hizmet), ondan edinilecek yararlar, bu varlığın az veya fazla oluşu ve onu almak isteyenlerin isteklilik ve satın alabilme seviyesine bağlı olarak oluşan karşılığını ifade etmektedir. Değerleme; bir malın, hizmetin ya da ürünün piyasada ve piyasa dışında aldığı veya ona biçilen değeri tespit etmeyi ifade etmektedir.

#### **STANDART VE STANDARDİZASYON**

Standart kelimesi Batı kökenli (Fransızca) bir kelime olup, Türk Dil Kurumu'nun tanımında belirli bir tipe göre yapılmış ve ayrılmış anlamına gelmektedir. Herhangi bir alanda kişiselliği (subjektifliği) ortadan kaldırmak ya da en aza indirmek amacıyla oluşturulmuş kurallar standartları oluşturmaktadır. Ekonomik bir faaliyeti yerine getirenler ve bu faaliyetten yararlananlar tarafından bu faaliyetin yapımı ve sonucu ile ilgili konulan ve uygulanan kurallar bütününe ise standardizasyon denilmektedir. Standardizasyon ayrıca standart oluşturma anlamında da kullanılmaktadır.

#### **DEĞERLEME STANDARTLARI**

Değerleme konusunda standartlaşmanın sağlanması değerlendirme işini yapan uzmanların karşılaştıkları çeşitli durumlarda izleyecekleri yolu gösterecek ve tüm uzmanları ortak paydada buluşturacak uygulama birliğine yöneltecektir. Benzer ya da aynı değerlendirme standartlarını kullanan ülkelerde mülkiyet devir işlemleri için kredilendirme veya kredileri ipotek veya teminat yoluyla garanti altına alma süreçlerinde değerlemelere olan güven yükselir ve finansal raporların şeffaflığı artar. Değerleme konusunda standartlaşmanın bir diğer yararı ise ülkelerin kendi içlerinde ve aralarında ortaya çıkan hukuki anlaşmazlıklarda başvuru değerlendirme işlemlerinin güvenilirliğinin ve tutarlığının yüksek olması nedeni ile hak kaybının en aza inmesidir. Bunun yanında, doğru değerlendirme ile vergi kayıplarının da önüne geçilmesi sağlanmaktadır.

Uluslararası ölçekte değerlendirme konusunda geliştirilmiş standartlar az gelişmiş/gelişmekte olan ülkelere aktararak onların da bu konuda gelişmiş ülkelerle aynı standartlarda değerlendirme işlemleri gerçekleştirmelerine yardım ederken, bu ülkelerin de dış dünya ile kolay iş yapabilmesini sağlamaktadır. Ülkemizde ise değerlendirme konusundaki mevzuatın yeni, yetersiz ve aşırı dağınık olması nedeniyle uygulamanın doğru, tutarlı, güvenilir ve ortak olması konusunda zorluklar yaşanmaktadır. Değerlemenin disiplinler arası niteliği de bazı durumlarda mevzuat dışına taşmalara neden olan uygulamaları beraberinde getirmektedir.

#### **ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI**

Sadece değerlendirme konusunda değil hemen hemen her konuda uluslararası düzeyde standardizasyon yapılması (standartlar oluşturma) ve bunların yaygın hâle getirilmesi konusunda uluslararası çapta en önemli kurum ISO'dur (International Standards Organisation). Uluslararası standartlar oluşturulup yaygınlaştırılması konusunda AB'de üye devletlerin standartlarını birbirleri ile uyumlu hâle getirmek için başlangıçta her devletin uyguladığı standartların diğerlerince tanınması sağlanmış, uygulaması yerine her ürün için karşılması gereken teknik özellikler en ince ayrıntısına kadar açıklanmıştır. Bu gelişmelerin yaşandığı yaklaşıma Klasik Yaklaşım denilmektedir.

Bu gelişmelerden alınan derslerin sonucunda her ürünün en ince detayına kadar standartlarını yazmanın zorlukları anlaşılmış ve bunun yerine yönergeler, testler ve belgelerin üye devletler arasında karşılıklı tanınmasına yönelik düzenlemeler yapılması ve yönergelerin her ürün için her ayrıntıyı belirlemesinden öte mal grupları için uyulması gereken genel kuralları belirlemesi öngörülmüştür. Bu yaklaşıma ise Yeni Yaklaşım denilmektedir. Uluslararası standardizasyon kurumları genelde bağımsız, sivil (devlet dışı) ve birlik veya komite yapısındadır.

Örnek olarak vermek gerekirse ISO kâr amacı gütmeyen, sivil bir oluşum iken; CEN, (the European Committee for Standardization) 33 Avrupa ülkesinin standardizasyon kurumunun bir araya gelmesi ile oluşturulmuş bir komitedir. Değerleme konusunda çalışan uluslararası standardizasyon örgütlerine bakıldığında ise genel standardizasyon örgütleri ile benzer yapıda oldukları görülse de bu örgütler arasında özel sektörün de kâr amaçlı olarak yer aldığı görülmektedir. Örneğin, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (the International Valuation Standards Council; IVSC) bağımsız, kâr amacı gütmeyen bir örgüt iken; RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) özel sektörden üyelere sahiptir. Bir diğer değerlendirme standardı oluşturan örgüt ise TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) Avrupa çapında bir birlik olan bu örgüt gayrimenkul değerlendirme konusunda standart, etik ve kalite oluşturmak için çalışan profesyonel kuruluşlardan oluşmaktadır. ABD'de ise bu konuda çalışan örnek kurum "The Appraisal Institute" tür ve tüm dünyada 60 ülkeden yaklaşık 20.000

profesyonelin üye olduğu bir birliktir. Uluslararası Değerleme Standartları'nın Gerekliliği Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'e göre değerlemeyi yapanlar, Uluslararası Değerleme Standartları'na aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın ortaya konmasında üç amaç ele alınmıştır:

Ülkelerin sınırları içinde ve ötesinde iş ve işlemlerini kolaylaştırmak, tüm dünyada değerlendirme işi ile uğraşan kişi ve kuruluşlara rehberlik edecek şekilde kendilerine gelen değerlendirme taleplerini en güvenilir şekilde yerine getirmelerine yardımcı olmak ve son olarak gelişmekte olan ülkelerin değerlendirme konusunda artan bilgi ve belge hazırlama talep ve ihtiyaçlarını daha etkin biçimde karşılamak. Uluslararası Değerleme Standartları'nın Kapsamı "Uluslararası Değerleme Standartları"nın İngilizce terim karşılığı "International Valuation Standards" ve kısaltması IVS şeklindedir (Türkçe kısaltması UDES). UDES, tüm dünyada, İngilizce adı "The International Valuation Standards Council" (IVSC) olan ve Türkçe'ye Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (UDESK) olarak çevrilebilen bir kurum tarafından ortaya konulmuştur. UDESK çok geniş bir yelpazeye yayılmış sektörlerden temsilciler içermektedir. Bunlar arasında; değerlendirme kuruluşları, enstitüler, değerlendirme sektöründe faaliyet gösteren firmalar, standart koyan kuruluşlar, değerlendirme hizmetlerinin yasal düzenleyicileri ve akademisyenler yer almaktadır. Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notları UDES, bir başvuru dokümanı olarak üç ana ve önemli bileşene sahiptir. Bunlar; Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notları bölümleridir. Dünya çapında yapılacak tüm değerlemelerde, Standartlar bölümünde detaylı olarak verilen bütün ilke ve kurallar dikkate alınmak zorundadır. Bu ilke ve kurallar ise Standart 1, 2 ve 3'te verilmektedir (UDES 1,2,3). SPK'nın hazırladığı 45 No'lu Tebliğ bu ilke ve kuralları aşağıdaki şekilde ele almaktadır: UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları UDES 3, Değerlemenin Raporlanması Avrupa Standartları Avrupa'da faaliyet gösteren Avrupa Değerlemeciler Birliği (The European Group of Valuers' Associations; TEGoVA) ve RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) bölgesel çapta standartların oluşması için faaliyet göstermektedir. **TÜRKİYE'DE DEĞERLEME STANDARTLARINA YÖNELİK**

#### **UYGULAMALAR**

Türkiye'de Değerleme Standartlarıyla İlgili Bazı Gelişmeler Ekspertiz ve bilirkişilik olan değerlendirme hizmeti, SPK'nın çabalarıyla Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Değerleme Şirketleri'nin tanımlanmasıyla ayrı bir sektör hâline dönüşmüştür. İlave mevzuat ile bankaların talep ettiği gayrimenkul değerlendirme çalışmalarını yapacak değerlendirme şirketleri ve uzmanlarda bulunması gereken şartlar ayrıca tanımlanmıştır. Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamaya yönelik olarak "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği" (TDUB) kuruldu. 03.11.2016 tarihinde yayımlanan 6754 Sayılı Bilirkişilik Kanunu adli, idari ve askerî yargı alanında yürütülen her türlü bilirkişilik faaliyetini kapsamaktadır. Türkiye'de de tüm dünyada olduğu gibi değerlendirme ile ilgili oluşturulan mevzuatta, zamana bağlı olarak Gayrimenkul Değerleme Standartları'na göre gerekli değişiklikler ve güncellemeler yapılmaktadır denilebilmektedir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) TDUB, SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı verilmiş kişilerin üye olabildiği, kamu tüzel kişiliğini haiz (yani kamu kurumu niteliğinde) bir meslek örgütüdür ve sektörde özellikle standardizasyonun sağlanması açısından önemli işlere imza atmıştır.

Dünyanın gelişimine bağlı olarak olarak gayrimenkul değerlendirme raporlarının da uluslararası bir standartta hazırlanması gereği ortaya çıkmıştır. Bu konu ile alakalı olarak sermaye piyasasını dünya ile uyumlu hâle getirebilmek için ülkemizde Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında 45 nolu Tebliğ ve 6362 Sayılı SPK Kanunu gibi çeşitli kanun ve yönetmelik benzeri mevzuat yürürlüğe girmiştir. Bu tür mevzuata ek olarak üniversiteler taşınmaz geliştirme gibi konularda lisans, yüksek lisans ve doktora programları vermektedirler.

Bunların yanı sıra değerlendirme raporları ile alakalı Yargıtay veya Danıştay tarafından verilmiş bozma veya onama kararları ile kabul görmüş ve onaylanmış hesaplama kriterleri de bulunmaktadır. Bunların dışında 6754 Sayılı Bilirkişi Kanunu ve ekleri ile birlikte genel anlamda raporlarda içerik ve şekil yönüyle bir standart getirmiştir. Yukarıda belirtilen gelişmeler çerçevesinde oluşmuş değerlendirme raporlarının amacı; Türkiye ve sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak, uluslararası mülk piyasalarının güvenilir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak ve yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak şeklinde özetlenebilir. **TANIMLAR**

Değerleme belgesi ve değerlendirme raporu terimleri bazen birbirleri yerine kullanılmaktadır. Bazı ülkelerde (örneğin Birleşik Krallık) kullanıldığı şekliyle değerlendirme belgesi, değerlendirme uzmanının mülkiyetin değerlendirme tutarını tasdik ettiği bir belge niteliğindedir. Değerleme belgesi genelde kısa bir yazı şeklindedir. Ancak bazen ayrıntılı bir rapor şeklinde de olabilmektedir. Bu belgede değerlendirme tarihi, değerlemenin amacı, belge tarihi, değerlemenin esasını oluşturan varsayımlar ve değerlendirme uzmanının adı, adresi ve vasıfları yer almaktadır.

Diğer bazı ülkelerde (örneğin Amerika Birleşik Devletleri) kullanıldığı şekliyle ise değerlendirme raporu; değerlendirme uzmanının 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.

Yazılı rapor: Elektronik iletişim yolları da dâhil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır. Yazılı raporlar, incelenen ilgili tüm materyalleri ve nihai değere erişmek için gerçekleştirilen analizleri içeren ayrıntılı bir rapor formunda olabileceği gibi, değer periyodik güncellemelerini, kamu kurumları ve diğer kurumlarca kullanılan formları içeren kısaltılmış bir rapor formunda ya da müşterilere iletilen bir mektup şeklinde de olabilir.

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

Yararlılık: Mutlak bir durumu belirlemekten ziyade göreceli veya kıyasa dayalı bir terimdir. Örneğin, bir tarım arazisinin yararı üretim kapasitesiyle ölçülür. Değeri ise, tarımsal anlamda araziden alınan ürün ve tarımsal işlemler için üzerine yapılan binaların miktar ve kalitesinin bir fonksiyonudur.

Değerleme raporu; değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Değerleme raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru analizi süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme raporları sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.

#### **KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER**

Dünyada yaşanan ekonomik ve ticari faaliyetlere bağlı olarak sürekli olarak bir alış verişi söz konusudur. Ülkeler arasında yapılan ticari faaliyetler esnasında o ülkenin varlıklarının bir standart çerçevesinde maddi değerini belirleyecek araçlara ihtiyaç vardır. Bu kapsamda taşınır ve taşınmaz malların değerinin belirlenmesinde mutlak surette yazılı raporlamaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu raporlamanın da uluslararası standartta olması gerekmektedir.

Bu sebeple UDES'in Davranış Kuralları Bölümü'nün Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine uygun hazırlanmaları gerektiğini belirtir.

Buna göre değerlendirme raporu şu özellikleri içermelidir:

- Değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir şekilde açıkça ve doğru olarak ortaya koymalıdır.
- Müşteriyi, değerlemenin planlanan kullanım amacını ve raporun tarihini incelemenin tarihini ve nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğunu belirtmelidir.
- Değerin türü ve tanımı da dâhil olmak üzere değerlemenin esasını belirlemelidir (Değerlemesi yapılan mülkün herhangi bir kısmı pazar değeri dışında bir esas ile değerlemeye tabi tutulursa, pazar değeri ve pazar değeri dışı değer ayrı ayrı raporlanmalıdır).
- Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet haklarını veya paylarını, mülkün fiziksel ve yasal özelliklerini, değerlemeye tabi asli mülkiyet hakları haricinde olup değerlemeye dâhil edilen diğer mülkiyet haklarını, belirtmeli ve açıklamalıdır.
- Değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamını açıklamalıdır.
- Ulaşılan nihai değer bağlı olduğu tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmelidir.
- Özel, olağan dışı veya olağanüstü varsayımları belirtmeli ve bu koşulların oluşma olasılığından bahsetmelidir.
- İncelenen bilgilerin ve verilerin bir açıklamasını, gerçekleştirilen piyasa analizlerini, uygulanan değerlendirme yöntemleri ve prosedürlerini ve rapordaki analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen sebepleri içermelidir.
- Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermelidir. Değerlemenin UDES'e uygun olarak gerçekleştirildiğine dair bir Uygunluk Beyanı içermeli, UDES'in özel şartlarının dışına çıkılması durumunda bu durum açıklanmalı ve UDES Davranış Kuralları'na uygun olarak bu sapmanın nedenine ilişkin açıklamalara yer verilmelidir.

#### **RAPORLAMADA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR**

Bir değerlendirme sonucu ulaşılan rakamın nasıl rapor edildiği, bu rakamın esas ve doğruluğu kadar önemlidir. Nihai değer, piyasadaki kanıtlara ve bu sonucu destekleyen prosedürler ve nedenlere atıfta bulunmalıdır. Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi, kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerektirir. Rapor, okuyucuya değerlendirme uzmanının raporda yer alan görüşlerini açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca değerlemeye konu mülk hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmalıdır. Rapor, kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir. Gayrimenkul ve menkul ile alakalı mevzuatta yapılan değişiklikler takip edilmelidir. Ülkemizde çok sayıda mevzuat olup, menkul ve geyrimenkulü bir veya birkaç mevzuata sıkıştırmak mümkün değildir. Bu sebeple de farklı kanun, tüzük ve yönetmeliklerde menkul ve gayrimenkulü ilgilendiren maddelerin süzgeçlenerek ayırt edilmesi ve değerlendirme raporlarında bu ilgili mevzuata dikkat edilmesi gerekmektedir.

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Küresel piyasa içerisinde gayrimenkullerin değerlendirilmesi çok büyük bir önem kazanmıştır. Uluslararası yapılan ticari faaliyetler neticesinde taşınmazların doğru ve piyasa değerine yakın bir şekilde değerinin tespit edilmesi çok önemli bir kıstastır. Bu sebeple de gayrimenkullerin uluslararası bir standart içerisinde doğru ve güvenilir değerler taşınması çok büyük bir önem arz etmektedir. Türkiye coğrafi konumu itibarıyla Asya ve Avrupa Kıtası'nın geçiş noktasında bir köprü vazifesi görmektedir. Bu nedenle, uluslararası enerji geçiş ve taşımacılık güzergâhlarının üzerinde bulunmaktadır. Son yıllarda yapılan kamulaştırma çalışmaları neticesinde birçok taşınmazın kamulaştırılması ve buna bağlı taşınmazların değerlemesine ihtiyaç duyulmuştur. Kurumların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda bahsedilen anlaşma usulü ile ya da anlaşmanın olmadığı durumlarda mahkeme kararları ile pek çok taşınmazın değerlendirilmesi yapılmış ve yapılmaktadır. Türkiye'de hızlı bir kentsel dönüşüm süreci içerisine girilmiş olmasından dolayı, konuyla ilgili bakanlıklar, büyükşehir belediyeleri, belediyeler gibi kuruluşlar tarafından taşınmazların kamulaştırılması yapılmaktadır. Yine bu kamulaştırma çalışmaları esnasında da taşınmaz değerlendirme raporlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Devlet yatırımları içerisinde yol, baraj, gölet, HES çalışmaları, enerji nakil hatları, köprü, otopan, yer altı hizmetleri vb. işlemlerde de taşınmaz değerlendirme raporlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Taşınmaz mülk, dünyadaki maddi zenginliğin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Eğer mülk pazarlarının faaliyetleri, güvenilir değerlemeler çerçevesinde belirlenecekse, pazar değeri ile diğer değer türlerinin belirlendiği ve üzerinde genel bir mutabakata varılan ve değerlendirme uzmanları tarafından rapor edilen standartlar olmalıdır. Bu standartların doğru bir şekilde anlaşılması ve uygulanması taşınmaz mülklerde gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal ticari işlemlerin varlığını kaçınılmaz bir şekilde arttıracak, diğer yatırım alternatiflerinin arasında taşınmaz mülkün konumunu güçlendirecek ve sahtekârlık ve kötüye kullanma olaylarını da azaltacaktır. Bir değerlendirme, değerlendirme raporundan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. Bir değerlendirme raporu ise, bu süreçleri ve varılan sonuçları iletir. Her ne kadar ülkeler arasında farklı şartlar mevcut olsa da bu standartlar çerçevesinde

bir değerleme sürecinin takip edildiğini ve varılan sonuçların itibarlı ve güvenilir olduğunu göstermek amacıyla yeterli miktarda kayıt tutulması zorunludur. Bu kayıtlar, makul ölçüler dâhilinde bir sorgulama olduğunda erişilebilir konumda olmalıdır. Uygulamada ise bazı raporlama biçimleri değerlemenin esasını eksik olarak yansıtabilir.

Rapor, herhangi bir şekilde sınırlı bir raporsa, değerleme uzmanı, değerlemenin kapsamı ile değerleme raporunun kapsamını genel olarak belirleyecek ve aralarındaki ayrımları ifade edecektir. Hepsisi olmasa da birçok ülkede değerleme süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir.

Bunlar:

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme

• Maliyet Yaklaşımı Taşınmaz değerlemesi yapılırken taşınmazın ilk olarak arsa ya da arazi türünün belirlenmesi gerekmektedir. Arsa, bir plan sonucu üretilmiş veya belirli bir amaca özgü olan ve meskun alan içerisinde belediyeçilik hizmetlerinden faydalanan, üzerinde yapı bulunan veya yapı yapmaya müsait olan, ekonomik değeri araziye göre genel anlamda üstün olan toprak parçalarıdır. Arazi, genel olarak gayrimeskûn alan içerisinde boş ya da tarımsal ve hayvansal faaliyetlerin yapıldığı yerlerdir. Arsa Sayılabilecek Yerler: 11.03.1983 tarihli 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı'na göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn hâlde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

Değerleme raporları hazırlanırken değerlemesi yapılacak olan taşınmazın arsa ve arazi ayrımının yapılması için; taşınmazın tapu kaydındaki niteliğine, imar durumuna, meskûn alan olup olmadığına bakılarak yapılmaktadır. Ancak taşınmazın arsa sayılabilecek yerler içerisinde kalıp kalmadığının anlaşılabilmesi için fiilî zemindeki kullanım durumu, imar mücavir alan sınırı, etrafındaki taşınmazların durumu, belediyeçilik hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığına bakılarak tespiti yapılmalıdır. Emsal karşılaştırma yönteminde en çok dikkat edilmesi gereken hususlardan bir tanesi ise emsal alınan taşınmaz ile değerlemesi yapılacak taşınmazların imar durumları ile alakalı olarak evveliyatında yapılmış bir Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince yapılan bedelsiz terkin işlemleridir. Bu tür terkin işlemleri şayet yapılmış ise mutlaka hesaplama yaparken bu kesinti oranlarının da dikkate alınarak raporun hazırlanması sağlanmalıdır. Taşınmazlar için değerleme raporları hazırlanırken ilk olarak arsa veya arazi ayrımı yapıldıktan sonra gayrimenkul değerleme kriterlerine göre değerleme yapılması gerekmektedir. Arazi vasıflı taşınmazlarda objektif değer oranının dikkate alınması gerekmektedir. Kapitalizasyon faiz oranlarının hesaplanmasında eğer o bölgede daha önceden onaylanmış Yargıtay kararları oranı varsa bunların da dikkate alınması uygun olacaktır.

#### **Adli ve İdari Yargıda Raporlamanın Şekli**

Adli ve idari yargıda sunulan raporlar esas itibariyle UDES standartlarından çok farklılık göstermemektedir. Bilirkişilik kanununun 38. maddesinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde yapılan değişlikle Bilirkişi Kurulu Raporları'nın SPK'nın kabul ettiği standartlarına uygun olması gerektiği de özellikle vurgulanmaktadır. Bilirkişi raporu adli bir dil ile hazırlanmalı ve raporun içerik itibariyle bir takım şekli hususları bulunmaktadır. Buna göre; adli ve idari yargı raporlarında mutlaka görevlendirmeyi yapan mercinin belirtilmesi gerekmektedir. Görevlendirmeyi yapan mercinin dosya numarasında belirtilmesi gerekmektedir. Bu sayede herhangi bir karışıklığa sebebiyet verilmemektedir. Adli ve idari yargıda sunulan raporlarda yargılamanın taraflarına ait bilgiler, dava ve görevlendirme tarihi ve süresinin belirtilmesi gerekmektedir. Dava tarihi önemli bir husus olup dava tarihi itibariyle tüm bulgular değerlendirilerek rapor hazırlanır. Raporun bilirkişilerden istenenler kısmında farklı tarihler içinde açıklama veya bir sonuç istenirse ayrıca bu durum da belirtilir. Kamulaştırma dosyalarında dava tarihi itibariyle taşınmaz bedeli belirlendiği için dava tarihi çok önemli bir husustur. İncelemenin konusu ve yöntemi belirtilmeli, incelenmesi istenilen maddi unsurlar tek tek açıklanarak yazılmalıdır. Kullanılan bilimsel teknik dayanaklar ve hesaplamalar detaylı bir şekilde belirtilmeli ve bu konu hakkında kısaltma veya raporda hiçbir belirtmeme yapılmamalıdır. Adli ve idari yargıda hazırlanan bilirkişi raporunda hukuksal konulara ve hakim yerine karar verme gibi hususlara girilmemelidir. Rapor adli bir dil ile yazılmalıdır. Rapor yazılmadan önce raporu hazırlayacak olan bilirkişi öncelikle ön inceleme yaparak uzmanlık alanına girip girmediğine bakmalı, özel ve teknik bir bilgiyi gerektirip gerektirmediğini incelemeli ve başka bir uzman ile iş birliği yapmayı gerektirecek bir durumun olup olmadığını kontrol etmelidir. Adli ve idari yargıda hazırlanan bilirkişi raporu UDES standartları ile uyumluluk arz etmektedir. Ancak şekil yönü ile bir takım farklılıkları bulunmaktadır. Ülkemizde yürütölen bilirkişi raporları ile alakalı HMK VE CMK kanunlarında, raporlama ile alakalı çok az ve detayları olmayan hususlar bulunmaktadır. Ancak 2016 yılında yürürlüğe giren bilirkişi kanunu, yönetmeliği ve ilgili bakanlığın hazırlamış olduğu ve bilirkişi eğitimi esnasında ders olarak verilen ders notları ile bilirkişi raporunun şekil ve

içerik yönü ile çok detaylı bir izahat yapılmıştır.

## **TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE VAR OLAN SİSTEMLER - I**

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme dört temel amaçla yapılır: Emlak vergisi, kamulaştırma, arazi düzenlemesi (toplulaştırma) ve kentsel dönüşüm uygulamaları.

### **EMLAK VERGİSİ**

“Bina vergisi” ve “arazi vergisi” olarak adlandırılan iki vergiden oluşan, tahsilatı belediyeler tarafından gerçekleştirilen bir servet vergisidir. Emlak vergisi yerelden alınır ve yine yerel hizmetler için gelir kaynağı olarak kullanılmaktadır. Türkiye’de emlak vergisine ilişkin temel kanun 1970 yılında yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’dur. Yasaya göre emlak vergisi ilgili bina, arsa ve arazilere sahip olmaktan kaynaklanan bir vergidir. Emlak vergisi dışındaki taşınmaz vergileri gayrimenkul kıymet artış vergisi, emlak alım vergisi, bina inşaat vergisi ve veraset ve intikal vergisidir. Emlak vergisi ile bina inşaat vergisi yerel yönetimlerin gelir kaynaklarına eklenirken, diğerleri merkezi yönetimin gelir kaynakları arasında yer almaktadır.

### **Emlak Vergisi Sisteminde Yetkili Kurumlar**

Emlak vergisinin uygulanması ile ilgili görev ve yetkiler “belediye başkanları” tarafından kullanılsa da merkezî yönetim ilgili düzenlemelerde belirleyici rolünü sürdürmektedir. Vergi Usul Yasası’na göre “vergi dairesi” yükümlüyü saptayan, vergi koyan, gerçekleştiren ve toplayan dairedir. Dolayısı ile söz konusu işleri yapmakla yükümlü kurum ilgili belediyelerin vergi daireleridir. Bildirimlerin şekli ve kapsamı ile ödeme ayları Maliye Bakanlığı’na belirlenir. Verginin artış oranı Bakanlar Kurulu’na belirlenir ve Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü’nce açıklanır. Belediyeler, bu oranları dikkate alarak, emlak vergilerine artış getirirler. Emlak vergisine dayanak olmak üzere her yıl uygulanacak bina metrekaresi normal inşaat maliyet bedelleri de Maliye Bakanlığı tarafından açıklanmaktadır.

### **Emlak Vergisinin Konusu ve Yükümlüleri**

Emlak vergisinin konusu; konut, işyeri, özellik gösteren yapılar, arsa ve araziler olarak kabul edilmektedir. Söz konusu taşınmazların emlak vergisi yükümlüleri taşınmazın maliki, varsa intifa hakkı sahibi ve her ikisi de yoksa taşınmazı malik gibi tasarruf edenlerdir. Ülkemizdeki imar ve mülkiyet sistemi ile vergi sistemi taşınmazları farklı değerlendirmekte ve farklı şekilde işleme sokmaktadır. Emlak vergisi, mülk üzerinden alınan bir vergidir ve taşınmazlarda mülkiyet durumu tapu sicilindeki kayıtlarla belirlenir. Ancak Türk Medeni Kanunu’nun ve kadastro sisteminin kapsamadığı ve tapu sicilinde kayıt dışı kalan, Kat Mülkiyeti Yasası’na göre kat mülkiyeti kurulamayan, yapı ruhsatı almasına karşın ruhsat ve eklerine aykırı inşa edildikleri için yapı kullanma izni de düzenlenemeyen, bu nedenle imar mevzuatına aykırı kabul edilen yapıların yanı sıra yapı ruhsatı alınmadan inşa edilen yapıların veya başkasının arazisine yapılan yapılar ve benzeri taşınmazlar da emlak vergisi kapsamında vergilendirilmektedir.

### **Emlak Vergisinin Oranı**

Emlak vergisinin oranı binalarda binde bir, diğer binalarda binde iki, arazilerde binde bir, arsalarda binde üç olarak kabul edilmiştir. Bu oranlar, büyükşehir belediye sınırları ve komşu alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanmaktadır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar arttırmaya, özel durumlarda bazı konutlara ilişkin vergi oranlarını sıfıra indirmeye yetkilidir. **EMLAK VERGİSİ AMAÇLI DEĞERLEME**

Emlak vergisi mevzuatına göre binalar ile arsa ve arazilerin emlak vergi değerleri farklı biçimlerde belirlenirler. Bunun için temel olarak alınan değer (matrah) “vergi değeri”dir. Vergi değeri ilgili taşınmazların “rayiç bedeli”, yani beyan tarihindeki “normal alım-satım bedeli”dir. Binaların Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi Binaların emlak vergisi değerinin belirlenmesinde Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca ortaklaşa belirlenen bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri ve Vergi Usul Yasası’nın en az ölçüde birim değer belirlenmesine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca bulunacak arsa veya arsa payı kullanılır.

Emlak vergisi değeri “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe” göre hesaplanır. Vergi değerinin belirlenmesinde binaların konumu ve niteliği gibi özellikleri de göz önünde bulundurulur. Bina vergisinin biçilmesinde tüzükle belirlenen sıranın izlenmemesi, işlemin iptal nedenidir. Öncelikle emsal binanın bu cetvellerdeki normal alım-satım bedeline göre hesaplama yapılır. Eğer bu yöntemle hesaplama olanaklı değilse binanın maliyet bedeline; bu da olanaklı değilse ortalama gelir bedeline göre hesaplama yapılır.

Binanın maliyet bedeli, inşaat maliyet bedeli ile bunun %20'si oranındaki satış kârının ve binanın inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. İnşaat maliyet bedeli ise binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekaşe normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması yoluyla bulunur. Ortalama gelir bedeline göre hesap yapılması gerekiyorsa; beyan tarihindeki cari kiralar esas alınarak ilgili binanın bulunduğu mahalde hesaplanan yıllık ortalama (kira) gelirinin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir.

#### **Arsa ve Arazilerin Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi**

Arsa ile arazilere uygulanan emlak vergi oranları farklıdır ve vergi değeri hesaplanırken farklı kriterler esas alınır. Şehir ve köylerin doğal, ekonomik ve bölgesel şartlarına göre dikkate alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık üretim değeri gibi normlar ile uyulacak yöntem ve esaslar, yükümlülerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir. Arsa ve arazilerin en az ölçüde birim değerleri "takdir komisyonları"na belirlenir. Arsa olarak nitelendirilen bir taşınmaz için ödenecek emlak vergisi arsalar için öngörülen vergi oranları çerçevesinde hesaplanacak ve arazilere göre daha yüksek bir miktarda emlak vergisi ödenmesini gerekecektir. Uygulama imar planı ile niteliği belirlenen taşınmazın parselleme işleminin kimin tarafından yapıldığı ve hangi amaçla kullanıldığı emlak vergisinin belirlenmesi açısından fark etmemekte, her durumda arsaya ait oran üzerinden vergiye tabii tutulmaktadır. Arsaların vergi değeri arsanın metrekaresi üzerinden hesaplanır.

Vergi değerini etkileyen diğer nitelikler şunlardır: İşyerlerine ve meskün yerlere uzaklığı ve ulaştırma durumu, bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevki, belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı, hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu, imar ve istikamet planındaki durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü ve topografik durumu. Arsanın vergi değeri bu özellikler itibarı ile aynı vasıftaki arsanın normal alım-satım bedelleri esas alınarak belirlenir. Arsanın normal alım-satım bedeli ise, emsal arsanın alım-satım bedeline göre belirlenir. Bunun olanaklı olmadığı durumlarda, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla belirlenir. Araziler emlak vergisi bakımından cins, sınıf ve kullanma durumlarına göre ayrılırlar. Arazide vergi değeri, arazinin dönüm olarak büyüklüğü üzerinden hesaplanır. Arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre; bunun mümkün olmaması halinde, yıllık üretim değerine göre bulunur.

Aynı vasıfta bir başka arazinin normal alım-satım bedelinin bulunamaması durumunda benzer vasıflardaki araziler esas alınabilir. Yıllık üretim değeri üzerinden bir hesaplama yapılması gerektiğinde öncelikle ortalama randıman ve mahsulün ortalama satış fiyatı ölçülerine göre her tarım biriminden bir yılda elde edileceği hesaplanan mahsul değeri mevcut tarım birimi sayıları ile çarpılması suretiyle yıllık üretim değeri bulunur. Bu değer 5 katı arazinin normal alım-satım bedeli olarak kabul edilir. Emlak Vergi Değerini Değiştiren Nedenler

Binaların ve arazilerin mevcut durumlarını değiştiren her türlü müdahalede ilgili taşınmazın emlak vergi değeri değişmektedir. Binalarda; yeni bina inşa edilmesi, bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harap olması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması, bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkân, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi, bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi vergi değerini değiştirmektedir.

Arazilerde ise;

1. Arazinin durumunda değişiklik olması;

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

d) Tarım yapılmayan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi;

2. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisseler ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi durumlarında emlak vergi değerleri değişmektedir. **Emlak Vergisinin Yeniden Değerlendirilmesi**

Takdir komisyonları asgari ölçüde metrekaşe birim değerlerini dört yılda bir belirlemekte, emlak vergisi yükümlülüğü de vergi değerinin takdirinin yapıldığı tarihi izleyen bütçe yılından itibaren başlamaktadır. İlgili taşınmazın mevcut emlak vergisi belirlenirken, yükümlülüğün başlangıç yılı ve sonraki yıllarda yapılan artışlar hesaba katılmaktadır. Bu hesap için her yıl duyurulan yeniden değerlendirme oranları kullanılır. Ayrıca vergi değerini değiştiren nedenlere bağlı olarak bir yükümlülük kurulması gerektiğinde, yeni vergi değeri takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekaşe birim değerlerinin, değerlendirme işleminin yapıldığı yılı izleyen ikinci yılın başından başlaması yoluyla her yıl, aynı yıl için Maliye Bakanlığı'na belirlenmiş yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılması yoluyla hesaplanmaktadır.

## **EMLAK VERGİSİ İLE İLGİLİ İŞLEMLER**

Maliye Bakanlığı ile Çevre Şehircilik Bakanlıkları bina metrekare normal inşaat bedellerini uygulanacağı yıldan dört ay önce ortaklaşa belirleyerek Resmî Gazete’de duyururlar. Arsa ve arazilerin değeri ise tarh ve tahakkuk işleminin yapılacağı süre başlamadan altı ay önce karara bağlanmalıdır. Arsalara ilişkin değerlendirme, ilgili il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere; arazilere ait olanlar ise il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir. Emlak vergisi, taşınmazın bulunduğu yerleşimin belediyesince tarh edilir. Birden fazla yola cephesi olan taşınmazlara yapı ruhsatı, yüksekliği fazla olan bölgeye göre verilirken ve taşınmaz bu durumun olanaklarından yararlandırılırken, emlak vergisi sırasında, bina yüksekliği bakımından daha az yapılaşma olanağına sahip olan sokak için belirlenmiş asgari ölçüde beyan değerine göre beyanda bulunulması uygun görülmemektedir. Devlete ait araziler için bildirim verilmez.

Bunun dışındaki durumlarda, ilgili taşınmaz için emlak vergisi bildirim yapılması zorunludur. Bildirimler yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği ya da inşaat bitmeden kısmen de olsa kullanılmaya başlanmış ise kullanılmaya başlandığı bütçe yılı içinde gerçekleştirilmelidir. Eğer taşınmazın vergi değerini değiştiren bir durum gerçekleşmişse, ilgili değişikliğin ortaya çıktığı bütçe yılı içerisinde taşınmazın bulunduğu belediyeye vergi bildirim yapılması gereklidir. Emlak vergisi iki taksitte ödenmektedir. Maliye Bakanlığı, ödeme aylarını ilgili bölgelerin özelliklerine göre değiştirebilir. Çeşitli yasalar, kamu düzeni koyan mevzuat ve imar planı gibi düzenlemeler sonucunda tasarrufu kısıtlanan taşınmazların emlak vergisinin tümü alınmaz. Kısıtlama sürdüğü sürece tasarrufu kısıtlanan binanın emlak vergisinin 1/10’u, arsaların ise 1/9’u tahsil edilir.

## **VERGİ HARİTALARININ OLUŞTURULMASI**

Vergi dairelerinin görev alanları içindeki taşınmazın değerlendirilmesinde yararlanılacak vergi haritaları oluşturmaları öngörülmüştür. Bu haritaların düzenlenmesinde merkezî kamu kurumlarının yerel teşkilatlarından ve belediyeden alınan bilgilerle, emlak vergi değerini etkileyen unsurların temel alınması gerekmektedir.

### **KAMULAŞTIRMA**

Özel mülkiyete konu olan bir taşınmaza, devlete ait kurum ve kuruluşlarca kamu yararı ilkesi çerçevesinde el konulması işlemine kamulaştırma denilmektedir. Kamulaştırma kamu hizmetini görmek amacıyla yapılır ve taşınmazın bir kısmı veya tamamı üzerinde gerçekleştirilebilir. Devlet kamulaştırdığı taşınmazın bedelini kişiye ödemek zorundadır. Buna göre kamu yararı söz konusu olduğu müddetçe özel mülkiyete tabii olan her türlü taşınmaz tapuda kayıtlı olsun veya olmasın kamulaştırmanın konusu olabilir. Günümüzde kamulaştırma uygulamaları 05.11.2001 tarih ve 4650 sayılı yasaya göre yürütülmektedir. 2002 tarihinden öncesinde kamulaştırılan taşınmazın bedeli, kamulaştırmayı yapan devlet kurumu tarafından tespit edilmekte iken; Kamulaştırma Kanunu'ndaki değişiklikler sonrasında bunun için kamulaştırmayı yapan devlet kurumunun mahkemeye başvurarak "bedel tespiti" davası açması gerekmektedir. Kamulaştırma amaçlı değerlendirme artık kamulaştırma bilirkişileri tarafından yapılmaktadır.

#### **Kamulaştırma Bilirkişiliği**

TMMOB'a bağlı ihtisas odalarının her biri tarafından, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak, ilgili uzmanlar arasından oluşturulan bilirkişi listeleri valiliklere verilir. Valiliklerce onanan listeler, odalar tarafından seçilenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine, idare kurulları tarafından seçilenler de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine bildirilir. Kamulaştırmaya konu olan yerin cinsine ve niteliğine göre üçü odalar listesinden, ikisinin de idare kurulu listesinden seçilmesi yoluyla beş kişiden oluşan bilirkişi kurulları oluşturulur. Kamulaştırılan malın üstün niteliği göz önüne alınarak bilirkişilerden üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir. Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından TMMOB'un görüşü alınarak belirlenen özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plancıları arasından seçilir. Bu kişilerin ilgili meslek odalarına üye olmaları da gereklidir. Kamulaştırmanın Ön Şartları Hukuka uygun bir kamulaştırma işleminden bahsedebilmek için kamulaştırma işleminin yetkili bir kamu kurumu tarafından yapılıyor olması, yetkili kamu kurumu tarafından alınmış, hukuka uygun bir "kamu yararı kararı" bulunması ve kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi veya kanunda sayılan haller mevcut ise taksitle ödenmesi gerekmektedir. Kamulaştırma yetkisi olan bir kamu kurumunun (idare), belirli bir taşınmaz malı kamulaştırmaya girişmeden önce aldığı o taşınmaz malın kamulaştırılmasının kamunun yararına bir işlem olduğunu gösteren karara 'kamu yararı kararı' denir. Kamu yararı kararı alınmadan ve onaylanmadan kamulaştırmaya başlanamaz. Kamulaştırma sürecinin başladığı an, kamu yararı kararının ilgili onay merci tarafından onaylandığı andır. Ancak bir bakanlıkça onaylanmış özel plan ve projeye dayanılarak bir hizmet, yapı veya tesis yapılması halinde kamulaştırma işlemi için kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu gibi durumlarda sadece kamulaştırma işlemine başlama kararı alınır ki buna "kamulaştırma işlemi kararı" da denir.

Kamulaştırma Süreci 2001 yılındaki değişiklikle idarelerin yapacakları kamulaştırmalarda öncelikle satın alma yöntemini uygulamaları koşulu getirilmiştir. Buna göre kamulaştırmayı yapan idarenin kamulaştıracığı taşınmazı elde etmek için öncelikle taşınmazın sahibi ile irtibata geçerek taşınmazı kendisine satmaya ikna etmeye çalışması gerekmektedir. Kamulaştırma süreci başladıktan sonra idare öncelikle kamulaştırılacak olan taşınmazın ölçekli bir Kamulaştırma Planı'nı yapar/yaptırır.

Kamulaştırılacak malların sahipleri tespit edilir ve ilgili taşınmazların üzerine "kamulaştırma şerhi" konulur. İlgili taşınmazın değerinin belirlenmesi için en az üç kişiden oluşan bir veya daha fazla "kıymet takdir komisyonu" görevlendirilir. Daha sonra uzlaşma komisyonu belirlenen tahmini bedel üzerinden pazarlıkla satın alma (veya trampa yolu ile) işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak ile yükümlüdür. Taşınmaz mal maliki, kamulaştırma işleminden çoğu zaman bu komisyonun mektubu ile haberdar olmaktadır. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliği tarihinden itibaren 15 gün içinde idareye başvurulması halinde, uzlaşma komisyonunca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır. İdare, taraflar arasında imzalanan anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde, belirtilen bedeli ödemeye hazır hale getirilerek, malikle iletişime geçer.

Belirlenen günde yapılan toplantıda malik, taşınmaz malını idareye devreder idare de belirlenen bedeli malike öder. Böylece söz konusu taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz. Ancak ilgili yazının tebliğinden sonra 15 gün içinde malik kamulaştırmayı yapan idareye başvurmazsa veya pazarlık görüşmelerinden bir sonuç alınmazsa kamulaştırmayı yapan idare malike

karşı “kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası” açar.

### **KAMULAŞTIRMA TÜRLERİ**

Burada kısaca acele kamulaştırma, kısmi kamulaştırma, irtifak kamulaştırma ve kamulaştırmaz el koyma yöntemleri anlatılacaktır. Acele Kamulaştırma: Kamulaştırma Kanunu’na göre, bazı durumlarda idare tarafından, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere, taşınmaz mal sahibine karşı “acele el koyma davası” açılabilmektedir. Bu dava, “kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası” ile aynı amaca hizmet eden, o davanın hazırlığı niteliğinde bir davadır. Davanın işlevi, idarenin, kamu yararı için yapacağı işin gecikmesini önleyerek taşınmaza bir an önce el koymasını sağlamak ve böylelikle işin aksamasını önlemektir. Acele el koyma kararından sonra, kamulaştırmayı yapan idare, taşınmaz mal sahibiyle görüşerek taşınmazı önce satın alma yoluyla almayı deneyecek, sonuç alamazsa yine “kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil” davasını açmak zorunda kalacaktır. İdarenin bu davayı açmadığı veya açmakta geciktiği durumlarda, taşınmaz maliki tarafından kamulaştırmaz el atmadan dolayı bedel davası açılabilir.

Kısmi Kamulaştırma: Kamulaştırmayı yapan idare, kamu hizmeti görmek amacıyla el koymak istediği taşınmazın, kamu hizmetinin gerektirdiği kadar bir bölümünü kamulaştırması durumudur. Kısmi kamulaştırmaya konu olan taşınmaz malın artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değilse, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açılmayan hallerde mal sahibi, kamulaştırmayı yapan idareye yapacağı bir başvuru ile kalan kısmın da kamulaştırılmasını talep edebilmektedir.

Başvuru üzerine ek kamulaştırma yapılmadığı durumda mal sahibi kalan kısmın da idareye devri ile bedelinin kendisine ödenmesi için “artan kısmın kamulaştırılması davası” açabilir. İrtifak

Kamulaştırması: Bu tür kamulaştırmalarda taşınmaz üzerinde kamulaştırma yolu “irtifak hakkı” kurmaktadır. İdare, taşınmazın mülkiyetini devralmak yerine, belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kendi lehine bir irtifak hakkı tesis etmektedir. Böylece hem mülkiyet için ödeyeceği kamulaştırma bedelinden daha az bedel ödemekte hem de taşınmazı üzerinde irtifak yolu ile kamulaştırma işlemi yapılan taşınmaz maliki, taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma hakkını korumaya devam etmektedir. Kamulaştırmaz El Atma: İdare kimi zaman herhangi bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın, gerçek veya tüzel kişilerin mallarına el koyarak bu malları kamu hizmetine tahsis edebilmektedir. Kamulaştırmayı yapacak “idarenin kamulaştırma yetkisi olan bir idare olması” ve “sahiplenmek iradesi ile daimi olarak el koyma” kamulaştırmaz el atmanın olmazsa olmaz unsurlarıdır.

### **KAMULAŞTIRMA AMAÇLI DEĞERLEME**

Bilirkişi kurulu, değerlemesi yapılacak taşınmazın veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmazın türünü, değeri etkileyebilecek bütün niteliklerini ve ilgili unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, varsa vergi bildirimini, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış değerlemeleri ve bedelin belirlenmesinde etkili olacak diğer nesnel ölçüleri de temel alarak gerekçeli bir değerlendirme raporu hazırlar. Bu raporda bilirkişi kurulu taşınmaz malın değerini, davanın açıldığı tarih esas alarak belirlemelidir. Öncelikle kamulaştırmaya konu olan taşınmazın türünün ve niteliğinin belirlenmesi gereklidir. Taşınmazın arsa ya da arazi olması; arazi ise nitelik olarak bağ, bahçe, tarla ya da zeytinlik olması oldukça önemlidir. Aynı şekilde ilgili taşınmaz bir yapı ise, bu yapının türü, nasıl kullanıldığı (konut, otel, alışveriş merkezi, fabrika gibi) da çok önemlidir.

Kamulaştırılacak olan arazinin arsa sayılması imar planları ile ilişkisine göre belirlenir. 1/1000 uygulama imar planı içinde kalan ve arsa düzenlemesi sonucu ortaklık payı kesilerek oluşturulan “imar parselleri” olarak, henüz arsa düzenlemesine konu olmamış taşınmazlar da “kadaastro parseli” olarak arsadır. 1/5000 nazım plan içerisinde bulunan; ancak henüz 1/1000 ölçekli planı yapılamayan bölgelerdeki araziler de belediye ve komşu alan sınırlar içinde bulunmaları, çevresinin yerleşim alanı durumuna gelmesi ve ulaşım ve altyapı hizmetlerinden yararlanmaları ya da istenildiğinde yararlanabilecek konumda olmaları sebebiyle arsadırlar. Ayrıca 1/5000 ölçekli nazım planı dışında kalan bazı araziler de benzer özellikleri taşımaları durumunda arsa olarak kabul edilmektedirler.

Kamulaştırma değeri belirlenirken kamulaştırma planındaki yüz ölçümü ve diğer bilgiler temel alınır. Buna göre karayolu, demir yolu, doğalgaz hattı, kanal geçkileri ve benzerlerinde ana aksın sağ ve solunda belli bir alanı kaplayacak şekilde şeritvari olarak düzenlenen kamulaştırma planı; baraj, toplu konut, havaalanı ve benzeri faaliyetlerde sınırı belirlenmiş bir alanda toplu olarak düzenlenmektedir. Ancak kentsel hizmetler için hazırlanacak kamulaştırma planı, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına veya bakanlıklarca onaylanan projelere göre hazırlanmaktadır. Kamulaştırma yasasına göre kamulaştırma amaçlı bir değerlemede taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün niteliklerinin ve unsurlarının her birinin değerinin ayrı ayrı raporda belirtilmesi gerekmektedir.

Bu unsurlar kısaca taşınmazın konumu, kent merkezine uzaklığı, cephe aldığı yolun durumu, arsa ise teknik altyapı tesislerinin varlığı, arazi ise verimi, eğimi, kuru mu sulu mu olduğu, ürünlerin pazarlama kolaylıkları, yazlık olarak tercih edilen bir bölgede olması, turizm, ticaret, toplu konut alanlarıyla ilişkisi, pazar durumu, kira ve gelir getirisi, deniz, göl, nehir, baraj ile olan ilişkisi, ulaşım sistemleriyle bağlantısı gibi nesnel ölçülerdir.

### **Taşınmazın Türüne Göre Yapılacak Özel Değerlendirmeler**

Her bir taşınmaz türü için yapılan kamulaştırma amaçlı değerlendirme de farklı bir yöntem kullanılmaktadır. Kamulaştırılacak yapıların bedelleri, değer tespit davasının açıldığı tarihteki resmî birim fiyatlara göre, yani “yapı yaklaşık birim maliyetleri”ne göre yıpranma payı da dikkate alınarak hesaplanacaktır. Yapılarda değerlendirme yapmak için kullanılan resmî birim fiyatları her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan “Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”de belirtilmektedir. Yapılarda değerlendirme yaparken binaların nitelikleri ve yüz ölçümleri kesin olarak belirtmeli, malikinin kim olduğu da kanıtlanmalıdır. Arsalarda kamulaştırma amaçlı değerlendirme için sadece Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi kullanılır.

Yeterli ve örnek oluşturabilecek sayıda emsal taşınmaz seçilirken, kamulaştırılacak taşınmazla aynı konumda bulunmasına ve ilgili yönlerden benzer nitelikler taşımasına özen gösterilmelidir. Arazilerde, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki konumuna ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelire göre değerlendirme yapılmaktadır. Bu tarihten sonra taşınmazın durumunda gerçekleşen değişiklikler değerlemede dikkate alınmaz.

Hazırlanan raporda arazinin yerleşim yerlerine uzaklığı, pazar durumu, ulaşım sistemi ile ilişkisi, sulama olanakları, ürün türleri gibi özellikleri incelenerek değerlemeye etkisi belirtilmelidir.

Kamulaştırılan arazinin üzerinde elma, zeytin, kayısı, fındık, ayva vb. türde meyve ağaçları, kavak gibi ürünlerin baskın olduğu arazilere kapama arazi adı verilir. Bu arazilerin değerlemesinde baskın ürünlerin niteliğine göre değerlendirme yapılır. Ayrıca değerlendirme yaparken tarım arazileri ile ilgili önemli kıstaslar getiren 2005 tarihli 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası” ile 1984 tarihli 3093 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası’nın” belirttiği kısıtlamalar da dikkate alınmalıdır. Aksi takdirde belirlenecek değer gerçeği yansıtmayacak, düşecektir. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi İdareler, yeterli ödeneğe sahip olmadan kamulaştırma işlemlerine başlayamazlar. Kamulaştırma bedeli nakden veya peşin olarak ödenmek zorundadır. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir.

### **ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI (DÜZENLEMESİ) AMACIYLA YAPILAN DEĞERLEME**

Arazi toplulaştırılması; çeşitli nedenlerle parçalanmış, dağılmış, şekli bozulmuş dağınık ve küçük parsellerin modern tarım işletmeciliği esaslarına göre işletilebilmesi için en uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve yeniden düzenlenmesi işlemidir. Bu amaçla öncelikle tarım arazileri niteliklerine göre sınıflandırılır, daha sonra aynı şahsın veya çiftçi ailesinin farklı alanlardaki küçük arazi grupları yerine, o arazilerin toplamını karşılayacak kadar, en az miktarda parça arazi (mümkünse tek parça arazi) o kişi/aileye verilir.

Böylece sadece işgücünden, akaryakıttan kâr edilmez; aynı zamanda küçük arazileri birbirinden ayıran tarla sınırlarındaki kayıplar da tarımsal üretime dâhil edilmiş olur. Ayrıca toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınması gibi yapılacak diğer iyileştirme (drenaj, katkı vb.), gübreleme ve ilaçlama vb. yatırımlar daha ucuza mal olur. Sonuçta toprağın işlenebilme süresi ve kalitesi, yani verimliliği artar. Arazi toplulaştırma ile yapılan sadece küçük parsellerin birleştirilmesi değildir. Toplulaştırma projesi ayrıca işletmeciliği ekonomik hale getirecek bir yol ve sulama ağı kurulması, yaşam ortamının gelişmesi için köy yenilemesi, kırsal görünüm ve kırsal çevrenin iyileştirilmesi için çevrenin sürdürülebilir biçimde planlanması gibi kapsamlı bir önlemler paketini kapsamaktadır. Dolayısı ile arazi toplulaştırması sadece daha düzenli arazi parçaları elde etmeyi değil, tarımda verimi arttıracak diğer düzenlemelerin yanında kırsal nüfusun yaşam standartlarını da arttırarak ülke genelinde dengeli bir ekonomik kalkınmayı hedeflemektedir. Günümüzde arazi toplulaştırma uygulamaları 3093 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Yasası (1984), 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası (2005) ve bunlara bağlı olarak çıkarılan yönetmelik ve tüzüklerle yürütülmektedir. 2003 yılına dek 308.000 hektarı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 137 hektarı da Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından toplam 445.000 hektarlık bir alanda arazi toplulaştırması yapılmıştır.

#### **Arazi Parçalanmasının Nedenleri**

Türkiye'de 1950 yılında tarımsal işletme sayısı 2.2 milyon, ortalama işletme büyüklüğü 100 dekar iken; 2000 yılında işletme sayısı 3.02 milyona çıkmış, ortalama işletme büyüklüğü ise 61 dekara düşmüştür. Araştırmalara göre söz konusu arazi parçalanmasının nedenleri şöyledir: Miras ve intikal yoluyla parçalanma, paylı ve bölünerek yapılan satışlar, sulama, karayolları ve demiryolları gibi tarım arazilerinden geçen kamu yatırımları, sermaye ve işgücü yetersizliğinden dolayı yapılan kısmi kiracılık ve ortakçılık, sel, taşkın ve heyelan gibi doğal afetler ve tarım kesimindeki yüksek nüfus yoğunluğu baskısı.

#### **Arazi Toplulaştırmasının Temel İlkeleri**

Arazi toplulaştırmasında ilgili arazilerin kullanım türü değişmez. Ancak tarım parselleri yeni oluşturulan yol ve sulama ağına bağlanarak kuru tarımdan sulu tarıma geçildiği için araziler iyileştirilmiş olur. Böylece verim 4-5 kat artarken, fiyatları da 8-10 katına çıkmaktadır. Bu nedenle arazi toplulaştırmasında arsa düzenlemesindeki gibi eşdeğerlik ilkesi uygulanmaz. Ancak arazi toplulaştırması değer eşitliği ilkesi gözetilerek gerçekleştirilir. Yani esas olan toplulaştırma sonrasında sunulacak hizmetler karşılandıktan sonra tarım arazilerinin işletmelere daha önce sahip oldukları arazilerin değerleri oranında yeniden dağıtılmasıdır. Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir.

Gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla %10'u kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Ancak katılım payı için bir bedel ödenmez. Söz konusu hizmetlerin (yol-su) sağlanması ile sağlanan değer artışı oldukça yüksek olduğu için gerekli yerlerin parasız kesintisi kolayca karşılanmaktadır. Yani işletmelerin değerlerinden eşit orantıda toprak kesilerek yerel ve kamusal tesisler için gerekli alan sağlanmaktadır. Değerleme İşleri Arazi toplulaştırması ile ilgili düzenlemeleri içeren 3083 ve 5403 sayılı yasaların her ikisi de arazi toplulaştırması öncesi, hem uygulamayı olanaklı kılmak hem de toplulaştırması ile sunulacak kamu hizmetlerinin sağlanması amacıyla kamusal alanların ayrılmasını öngörmektedir. Söz konusu katılım payı (Kamu Ortak Kullanım Payı) için herhangi bir bedel ödenmemektedir.

Projenin özelliğine göre %10'dan fazla katılım payı kesilememektedir. Ancak katılım payı dışında arazilerden pay kesilmesi gerektiğinde kesilen miktar varsa eşdeğer hazine arazisinden karşılanır. Böyle bir uygulama mümkün değilse kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır. Toplulaştırmaya

konu olacak taşınmazlar belirlendikten sonra bunların değerleri toprak endekslerine göre saptanmaktadır. Dolayısı ile farklı amaçlarla ve birbirinden farklı değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. 3083 sayılı yasaya göre kamulaştırma: Buna göre Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nce bağ, bahçe ve ağaçlık arazi ve örnek işletmeler dışında, gerçek tüzel kişilere ait tarım topraklarından o bölge için belirlenen dağıtım normunun on katını aşan kısmı ile varsa üzerindeki tarımsal yapılar ve tesisler kamulaştırılabilir. Burada devletçe sulanan arazi sulu arazi kabul edilmekte ve buna göre kamulaştırılmaktadır.

Arazi ve varsa üzerindeki diğer taşınmazların bedelleri 5 kişilik "bedel takdir komisyonunca" belirlenir. Diğer konularda yönetmeliğe ve Kamulaştırma Yasası'na uyulur. Kamulaştırmada sahibine bırakılacak toprak olanaklı olduğu kadar toplu olarak ve işletmeyle ilgili yapılardan ve tesislerden yararlanmaya en elverişli biçimde toprak sahibi tarafından seçilir.

5403 sayılı yasaya göre kamulaştırma: Bu yasa ile tarım arazileri sınıflandırılmış ve ekonomik olarak tarım yapılabilecek en uygun arazi büyüklükleri belirlenmiştir. Buna göre mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazileri 2 ha, dikili tarım arazileri 0,5 ha, örtü altı tarımı yapılan araziler 0,3 ha ve marjinal tarım arazileri 2 ha'dan daha küçük olamaz, bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez.

Bakanlık, yeter büyüklükte olmayan tarımsal arazi parsellerini gerektiğinde toplulaştırabilir ve aynı zamanda bu yasa kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler ile birlikte bu araziler kullanılarak yeter büyüklükte yeni parseller oluşturulur ve bu parseller, arazisi kamulaştırılan veya yeter büyüklükte tarım arazisi olmayan bölge çiftçilerine öncelikli olmak üzere rayiç bedeli üzerinden satılır.

Derecelendirme Haritaları ve Değerleme: Arazi toplulaştırmasının temeli, uygulama alanında her bir kişiye ait olup, toplulaştırma alanının değişik yerlerine dağılmış parçalı durumdaki tüm arazilerin değerlerinin toplamının (belirlenen endekslerine göre hesaplanmış), bunlardan kamu kesimleri için kesinti yapılmasının ardından verilecek tek parçalı arazinin değeri ile aynı olmasıdır (değer eşitliği ilkesi).

Toplulaştırma öncesi ve sonrası değer değişiklikleri ve değer eşitliği ilkesine bağlı olarak toplulaştırma sonrası dağıtılan arazilerin denkleğinin belirlenmesi amacıyla arazi toplulaştırma projelerinde derecelendirme haritaları oluşturulur. Böylece toplulaştırma sırasında yapılan yer değiştirme sonucunda parsellerin değerlerin karşılaştırılabilmesi sağlanır. Bu değerlerle ilişkili olarak başlangıçta puanı düşük olan parseller, puanı yüksek olan parsellerin konumuna gittiklerinde parcel alanları azalmakta, tersi durumda ise artmaktadır. Arazi toplulaştırmasında değerlendirmeyi belirleyecek unsurlar bilgisayar ortamında tespit edilerek kadastro parselleri ile kesiştirilir ve her parselin derecelendirme puanı belirlenir. Varlık puanı, toprak puanı, yola yakınlık puanı, yerleşim yerine yakınlık puanı ve komisyon puanı olmak üzere beş farklı puan çeşidinin toplamından en fazla 100 puan alınabilmekte ve toplulaştırma sonrası yeniden dağıtım arazilerin bu puanlarına göre gerçekleştirilmektedir.

### **KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI DEĞERLEME**

Kentsel dönüşüm kısaca kentin tümünün veya bir parçasının nitelik değiştirmesi olarak tanımlanabilir. Kentler zaten evrimsel bir şekilde hem kültürel ve sosyal anlamda hem de fiziksel mekân bağlamında değişmektedirler. Ancak bu evrimsel değişimin ötesinde kentler kendileri için öngörülen gelecek tasarımı kapsamında önerilen projeler ve stratejilere bağlı olarak ilgili idarenin müdahalesi ile de değişime konu olmaktadır. Böylece kentsel mekânda fiziksel ve sosyal dönüşümle birlikte, sosyo-ekonomik ve kültürel dönüşüm de hedeflenmektedir. Ayrıca söz konusu gelecek tasarımı için kent mekânının kendisi kaynak yaratıcı bir araç olarak da kullanılmaktadır. Tüm bu işlevlerin yerine getirilebilmesi için gerekli uygulama aşamalarının etkin bir şekilde yürütülmesinde kentsel dönüşümüne konu olan taşınmazların değerlemesi oldukça önem kazanmaktadır. Yasal Çerçeve Türkiye genelindeki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde birbirinden çok farklı dönüşüm süreçleri uygulandığı görülmektedir. Bu durum neredeyse her uygulama için ayrı ve özel bir yasa çıkarılmasından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşümle ilgili bugüne kadar çıkarılan özel yasalar şunlardır:

- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası (2004),
- Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili, 21.09.2004 tarihli ve 5234 sayılı Bazı Kanun ve KHK'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa (Geçici 5.madde)
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Yasa (2005)
- 5393 sayılı Belediye Yasası'nın "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesi (2005)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa (2012) Belediye Yasası'nın 73. maddesi'ne göre belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir. Ancak 6306 sayılı yasa, 6. maddesindeki düzenlemeye göre taşınmaz değerlemesi yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na verilmiştir. Ayrıca belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri,

büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, bakanlık tarafından yetkilendirilmesi durumunda büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri taşınmaz değerlemesi konusunda yetkili kılınmıştır. Taşınmazların Değerlemesi 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliğine göre kentsel dönüşüm alanlarında arsa paylarının değerlendirilmesinde paydaşların anlaşma durumu ile ilişkili biçimde farklı uygulamalar görülmektedir.

Özetle, kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılan değerlendirme şu şekilde yapılır:

- Oy birliği ile uzlaşma sağlanması öncesinde kentsel dönüşümüne konu olan riskli yapıların değerleri lisanslı değerlendirme kuruluşlarınca tespit ettirilir.
- En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerlerinin “Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu”na tespit edilir.
- En az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması durumunda, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için acele kamulaştırma yoluna gidilir ve taşınmazların değerleri 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’nda tanımlanan iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma yöntemiyle tespit edilir.

Gayrimenkul Değerleme Raporu: Değerleme kuruluşları yaptıkları tüm bu değerlendirme işlemlerini bir rapor ile sunmak zorundadırlar. Gayrimenkul değerlendirme raporları kentsel dönüşüm sürecinin herhangi bir aşamasında hazırlanabilir. Bu raporlar kesin uyulması gerekli nitelikte olmamakla birlikte yasal zeminde geçerliliği olan raporlardır ve mahkemelerde bilirkişi raporu olma özelliklerine sahiptirler. Buna göre taşınmazın değerlendirilmesi yapılırken; konumu(kentin hangi bölgesinde olduğu) ve arsası, metrekaresi, erişilebilirlik durumu, bulunduğu bölgedeki yapılaşma durumu, mevcut kullanımı (sanayi, konut, ticaret vb) ve mülkiyet durumu ile imar hakları, arsanın üzerindeki binanın yaşı ve yapı kalitesi, konumu, inşaat alanı, yapı tarzı ve yapı nizamı, bölümleri, hasar durumu cephesi, donatı alanlarına uzaklığı, arsanın imar hakları gibi piyasadaki bir alıcı açısından taşınmazın değerini belirleyen tüm faktörler belirlenir. Taşınmazın çevresi ile ilgili bilgiler; dolayısı ile bulunduğu konumun, mahallenin genel karakterini belirleyen etmenler de taşınmazın değerini etkilemektedir. Değerleme uzmanı kentsel dönüşümüne konu olan bölgede yaptığı bu incelemeler sonunda bölgeden örnek/emsal taşınmazlar da seçerek bir dizi değerlendirme yöntemi kullanır. Bu aşamada değerlendirme uzmanları Emsal Yöntemi, Yerine Koyma Yöntemi, Gelir Yöntemi gibi yöntemlerle taşınmazın değerini tespit etmeye çalışır. Tüm bu yöntemleri kullanarak taşınmaz için metrekaresel birim fiyatı elde eder ve bunu raporda gerekçelendirerek sunar. Bundan sonraki kentsel dönüşüm hizmetleri bu değer gözönüne alınarak sürdürülür.

Bu ünite, gayrimenkul değerlemede karşımıza çıkan özel uygulamalar ayrıntılı olarak açıklanacaktır. İlk olarak, konut ve ofis değerlemesinde dikkat edilmesi gereken hususlar incelenecektir. İkinci olarak, tarımsal amaçla kullanılan toprağın ve üzerinde ağaç bulunan taşınmazların değerlemesinde dikkat edilmesi gereken hususlar aktarılacaktır. Üçüncü olarak, ipotek kredisi amaçlı yapılan değerlendirme hesaplaması incelenecektir.

Son olarak kira hakları değerlemesi, maddi olmayan varlıkların değerlendirilmesi ve tehlikeli ve zehirli maddelerin değerlemelerde dikkate alınması hususunda dikkat edilmesi gereken hususlar aktarılacaktır.

#### **Arsa, Konut ve Ofis Değerlemeleri**

Arsa, konut ve ofis değerlemelerinin birlikte ele alınmasının sebebi, bu taşınmaz türleriyle ilgili değerlemenin karşılaştırma yöntemi ile yapılmasıdır. Değerleme, taşınmazın niteliği arsa ise karşılaştırma yöntemiyle, taşınmazın niteliği arazi ise gelir yöntemine göre yapılmalıdır. Değerleme yapılacak taşınmazın üzerinde yapı var ise, yapının değeri arsa değerine eklenmelidir. Karşılaştırma yönteminde, ilgili taşınmazla yeteri ölçüde benzerlik gösteren karşılaştırma taşınmazların satış işlemleri araştırılır ve kullanılır. Karşılaştırma yönteminin sağlıklı sonuçlar verebilmesi için karşılaştırma taşınmazların aynı nitelikte (arsa, konut, ofis) yeteri sayıda olmasının yanı sıra imar koşulları, büyüklük ve konum bakımından da benzerlik göstermeleri gerekir. Değerleme yapılacak arsa, konut ya da ofisin değerlendirme tarihi ile karşılaştırma taşınmazların satış tarihlerinin aynı olması çok düşük bir ihtimaldir. Bu nedenle karşılaştırma taşınmazların değerinin, TÜİK aylık TEFE endeksleri kullanılarak değerlendirme yapılan tarihe indirgenmeleri gerekir.

#### **Arazi (Tarımsal Toprakların) Değerlemesi**

Tarımsal toprakların değerlendirilmesinin güvenilir ve doğru bir şekilde yapılabilmesi için değerlendirme uzmanının ilgili tarımsal arazinin verimlilik kapasitesini etkileyen fiziksel ve ekonomik unsurlarla üretilen ürünün değerini bilmesi ve anlaması gerekir. Bununla birlikte tarımsal toprakların değerlendirilmesinin kendine özgü özellikleri vardır. Tarımsal topraklardan elde edilecek ekonomik fayda, tarımsal faaliyetin türüne, elde edilecek ürünlere ve bu ürünlerin değerine bağlı olarak yıllara göre değişiklik gösterebilir. Bu çerçevede tarımsal toprakların değerlendirilmesinde diğer bilgilerin yanı sıra toprak bilgisi de gereklidir. Tarımsal amaçla kullanılan toprağın değerlendirilmesi topraktan normal koşullarda elde edilecek gelir esas alınarak yapılır.

Tarımsal amaç dışında kullanılan (kentsel amaçlı) toprağın değerlendirilmesinde ise verimlilik değil, konum esas alınır. Ayrıca kentsel amaçlı toprağın değerinin belirlenmesinde ortaya çıkan spekülasyon etkisi gerçek değerini belirlemesini daha da zorlaştırmaktadır.

#### **Üzerinde Ağaç Bulunan Taşınmazların Değerlemesi**

Taşınmazın üzerinde bulunan meyveli veya meyvesiz ağaçlar taşınmaza kapalı bahçe niteliği kazandırmamışsa, zeminin değeri gelir yöntemine göre; üzerindeki ağaçların değeri ise ağaçların yaş, cins ve niteliklerine göre belirlenir. Ağaçların toplam değeri ve zemin bedelinin toplamı, arazinin değerini verir. Taşınmazın üzerinde bulunan meyveli ağaçlar taşınmaza kapalı bahçe niteliği kazandırmışsa, zemine ve ağaçlara ayrı değer biçmek doğru olmaz. Bunun yerine, kapama meyve bahçesi niteliğindeki taşınmazdan elde edilecek net gelirin kapitalizasyon faizine bölünmesiyle kapama bahçenin değeri tespit edilir.

#### **Kira Haklarının Değerlemesi**

Kira hakları, bir başkasına kiralanmış mülkün sahibi olan kiralayana kira ödemeleri veya ekonomik özelliğe sahip diğer değerli varlıklar karşılığında kiralanana mülkü daimi olmamak kaydıyla kullanma hakkına sahip olan bir kiracı arasındaki kiralama sözleşmesine dayalı ilişkiden kaynaklanan bir taşınmaz mülkiyeti şeklindedir. Kira haklarının değerlendirilmesi, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe giren Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 2 ile düzenlenmiştir. Kira haklarının değerlendirilmesinde ve raporlanmasında göz önünde bulundurulması gereken tanımları, ilkeleri ve önemli hususları belirten bu kılavuz notu, kira haklarıyla ilgili tanımları ve değerlendirme usullerini içerir.

#### **Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi**

Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi, Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 4 ile düzenlenmiştir. Genelde maddi olmayan varlıkların değerlendirilmesinde uygulanan kavramlar, süreçler ve yöntemler, diğer değerlendirme tipleri için uygulananlarla aynıdır. Ancak bazı terimlerin farklı anlamları ve kullanım şekilleri olabilir. Maddi olmayan varlıkların değerlemeleri, işletmelerin veya işletme bölümlerinin satın alınması ve elden çıkarılması, birleştirilmeleri, maddi olmayan bir varlığın satışı

ve benzeri kullanım için gerekli olabilir. Eğer bir değerlendirme için pazar değeri haricinde bir değer esasının kullanılması gerekirse değerlendirme uzmanı, kullanılan bu değer tipini açıkça belirtmeli, değeri tanımlamalı ve değer tahminini pazar değeri tahmininden ayırt etmek için gerekli adımları atmalıdır. Maddi olmayan varlıkların değerlemesinde değerlendirme uzmanları sık sık bir müşteriden veya müşteri temsilcisinden alınan bilgilere güvenerek hareket etmelidir.

Kendisine dayanılarak işlem yapılan bu tür herhangi bir veri kaynağı, değerlendirme uzmanı tarafından sözlü ve yazılı raporlarda belirtilmeli ve veriler de mümkün olan her durumda makul şekilde doğrulanmalıdır. Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.7, bazı tehlikeli veya zehirli maddelerin taşınmaz değerlerini etkileyebileceği durumlarda değerlendirme yapan değerlendirme uzmanlarına yol gösterecek genel kavramları, ilkeleri ve sınırlamaları belirterek yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Bu kılavuz notunda belirtilen tehlikeli ve zehirli maddeler, değerlendirme uzmanları tarafından özel olarak göz önüne alınması gereken çevresel faktörler arasında yer almaktadır.

Kılavuz notunda yer aldığı şekliyle tehlikeli ve zehirli maddeler, var oluşları veya yakında bulunmaları nedeniyle canlılara zarar verme potansiyeli taşıdıkları için mülkün değerinde olumsuz etkisi olabilecek özel maddelerdir. Tehlikeli madde, değerlemesi yapılan taşınmazın içinde, çevresinde ya da yakınında bulunan, taşınmazın pazar değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yapısı, miktarı ve biyolojik varlığı olan herhangi bir madde olarak tanımlanabilir. Zehirli madde ise, gaz, sıvı veya katı hâlde bulunan ve değerlendirme tarihinde içinde bulunduğu şekil, miktar ve konum itibarıyla canlılara zarar verme etkisine sahip olan maddeleri ifade etmektedir. Değerleme uzmanlarının tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilişkili riskleri değerlendirirken yasal, bilimsel veya diğer teknik alanlara yönelik genelde özel bir yetkinliği bulunmadığından, genelde diğer uzmanların tavsiyelerine göre hareket etmektedirler.

Bir önceki ünite de incelenen konuların devamı niteliğindeki bu ünite de, gayrimenkul değerlemede özel uygulama olarak karşımıza çıkan diğer uygulama alanları incelenecektir. Bu kapsamda ilk olarak, turizm tesislerinin değerlendirilmesinde izlenmesi gereken yöntemler ile dikkat edilmesi gereken hususlar incelenecektir.

İkinci olarak, Alışveriş Merkezi (AVM) değerlendirilmesiyle ilgili tanımlar, usüller ve değerlemede kullanılan yöntemler ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

Üçüncü olarak, akaryakıt istasyonu, kıyı yapıları ve fabrika değerlemesinin temel usul ve yöntemleri irdelenecektir. Son olarak irtifak hakkı ve şerefiyelendirme ile ilgili genel bilgiler aktarılacaktır.

#### **Turizm Tesisleri Değerlemesi**

Değerleme uzmanı, turizm tesislerinin değerlendirilmesiyle ilgili olarak tesisin türü, niteliği ve sınıfını dikkate alarak tesisin yasal durumunu doğru şekilde saptamalıdır. Herhangi bir turizm tesisi bir kez inşa edildikten sonra değerini doğrudan etkileyen çok sayıda değişken vardır. Bunlar; doluluk oranı, oda sayısı, ortalama oda fiyatı, yatak sunumu-konaklama istemi ilişkileri ve tesis işletilme başarısı gibi pek çok unsur içerir.

#### **Turizm Tesislerinin Değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu yöntemin doğru sonuçlar vermesi için değerlendirilmesi yapılacak tesisle aynı konum, nitelik ve yıldız sayısına sahip karşılaştırılabilir nitelikte tesislere ihtiyaç vardır. Ayrıca karşılaştırmada tesislerin fiziksel durumu, büyüklükleri, oda sayıları ve işletme başarısı gibi hususlar da dikkate alınmalıdır.

Karşılaştırma sonucu tesisler arasında belirlenen farklılıklara göre düzeltmeler yapılmalıdır.

Tesislerin karşılaştırılması sonucu genellikle çok sayıda farklılıklar ortaya çıkar. Emsal Karşılaştırma Yöntemi'yle turizm tesislerinin değerlendirilmesinde fazla sayıda düzeltme yapılması gerektiği için turizm tesisi değerlendirilmesinde çok sık kullanılan bir yöntem değildir.

#### **Turizm Tesislerinin Değerlemesinde Maliyet Yöntemi**

Maliyet Yöntemi, bir malın değerlendirilmesinin maliyetine bağlı olarak belirlendiği bir yöntemdir.

Karşılaştırma yönteminde olduğu gibi bu yöntemde de, turizm tesisinin değerlendirilmesinde arsa, binalar ve içsel varlıkların değeri toplanır ve elde edilen değer tesisin değerini verir. Bu yöntemle yapılan değerlendirilmede, ilgili turizm tesisinin gelecekteki gelirleri değil, işletme olarak değeri dikkate alınır.

Maliyet Yöntemi ile turizm tesisinin yeniden yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyet hesaplanır; ancak bu yöntemle tesis eskimeye başladıkça oluşacak değer kaybını hesaplamak zorlaşır. Bunun temel nedeni, Maliyet Yöntemi'yle yapılan turizm tesisi değerlendirilmesinde yeniden yapım maliyetinin amortismanlar düşülerek yapılmasıdır. Turizm tesislerinde amortisman kestirimini yapmak nesnel olmadığından, Maliyet Yöntemi çok sık kullanılmamaktadır. Ancak Maliyet Yöntemi yeni yapılan turizm tesislerinin değerlendirilmesinde doğru sonuçlar veren ve sıklıkla uygulanan bir yöntemdir.

#### **Turizm Tesislerinin Değerlemesinde Gelir Yöntemi**

Turizm tesislerinin değerlendirilmesinde en uygun ve yararlı yöntem olarak yaygın bir şekilde kullanılan Gelir Yöntemi, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında da turizm tesisleri değerlendirilmesinde kullanılması gereken yöntem olarak işaret edilmektedir. Bu yöntemin tercih edilmesinin temel sebebi, turizm tesislerinin gelir getiren tesisler olmasıdır. Turizm tesislerinin değerlendirilmesinde Gelir Yöntemi'nin uygunluğu kabul edilse de, her üç yöntemin birlikte kullanılması daha sağlıklı sonuçlara elde edilmesini sağlayacaktır.

#### **Turizm Tesislerinin Değerinin Hesaplanması**

Turizm tesislerinin değerinin hesaplanmasında amaca göre farklı yöntemler kullanılır. Bu yöntemler; Ortalama Oda Fiyatı Yöntemi, Yatırım Bandı Yöntemi ve Yıllık Yatırım Bandı Yöntemi'dir. Turizm tesislerinin değerini oluşturan ana değişkenler ise konum, oda sayısı, fiziksel kimlik ve işletme başarısı olarak sıralanabilir.

#### **Alışveriş Merkezleri Değerlemesi**

Alışveriş merkezleri değerlendirilmesinde de tüm değerlendirme süreçlerinde olduğu gibi değerlendirme uzmanı müşterinin öncelikle değerlendirme amacını belirlemelidir. Değerleme raporundaki bilgileri ne amaçla kullanacağı, raporun en son kime ulaşacağı hakkında bilgi sahibi olunması değerlendirme uzmanı etliği açısından gereklidir. AVM değerlendirilmesinde öncelikle değerlendirme amacının ve değerlemeyi sınırlayan koşulların belirlenmesi gerekir. Ayrıca AVM'nin bulunduğu bölgeyle ilgili veriler ve istatistikler de incelenmelidir. Bu veriler sayesinde AVM'nin bulunduğu piyasayı anlamak, kiralanabilir alan ve kira değeri gibi birçok değeri karşılaştırmak mümkün olur. AVM değerlendirilmesinde, taşınmaz değerlendirilmede

yaygın olarak kullanılan Emsal Karşılaştırma, Gelir ve Maliyet Yöntemlerinin biri ya da ikisi ile birlikte farklı yaklaşımların da kullanıldığı görülmektedir. AVM değerlemesinde Maliyet Yöntemi Genellikle Gelir İndirgeme Yöntemi'yle karşılaştırma yapmak amacıyla kullanılır. Gelir İndirgeme Yöntemi, AVM değerlemesinde en fazla kullanılan yöntemdir.

#### **Arsa Değerinin Belirlenmesi**

UDES'e göre arsa değerlemesi için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılır. Bu yöntem çerçevesinde, pazarda yakın zamanda gerçekleşen benzer işlemler karşılaştırması yapılır. Öncelikle arsa için, üzerinde bulunan AVM'den bağımsız olarak piyasa araştırması yapılır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi'yle karşılaştırması yapılan değer, birim inşaat metrekaresi başına satış fiyatıdır. Arsa değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi için karşılaştırması yapılan benzer satışların yakın zamanda gerçekleşmiş olması gerekir. Arsa değerleri karşılaştırılırken fiziksel veriler ve pazar verileri incelenir. Akaryakıt İstasyonu Değerlemesi Türkiye'de ulaştırma hizmetlerinin sunumunda lastik tekerlekli araçların yaygın olarak kullanılması sonucu yakıt gereksinimi artmakta, bunun sonucunda da akaryakıt ve LPG istasyonlarının sayısında artış gözlenmektedir. Akaryakıt istasyonlarının değerlemesinde mülkiyete, imara ve planlamaya ilişkin kısıtlamalar bilinmelidir.

Bu kısıtlamalar içinde en önemlisi, mesafe koşuludur. 14.06.1997 tarihli ve 3019 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğde, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki kara yolları kenarlarında aynı yöndeki istasyonlar arasındaki uzaklığın 2 kilometre olması koşulu, 5015 sayılı Petrol Piyasası Yasası'nın 8. maddesi ile 1 kilometreye indirilmiştir. Akaryakıt ve LPG istasyonlarının değerlemesinde farklı kalemlerde gelir ve giderler dikkate alınır. Kıyı Yapıları (Marina, Yat vb.) Değerlemesi Marina değerlemesinde tek başına Gelir Yöntemi kullanılabilirdiği gibi, Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleri birlikte de kullanılabilir. Karşılaştırma Yöntemi'ne göre, kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz ve kara tarafındaki arsaların değerleri ayrı ayrı hesaplanıp toplam arsa değeri elde edilir. Maliyet Yöntemi'ne göre, marinanın kıyı kenar çizgisinden başlayarak deniz ve kara tarafındaki tüm yapıların özellikleri ve nitelikleri ayrı ayrı belirlenir ve toplam yapı değeri belirlenir. Karşılaştırma Yöntemi'yle belirlenen arsa değeri ile Maliyet Yöntemi'yle belirlenen yapı değeri toplanarak marinanın toplam değeri tespit edilir. Gelir Yöntemi'ne göre ise, marinanın toplam geliri tespit edilip değerlendirilir. Marinalardan elde edilen gelirin her yıl değiştiği dikkate alındığında, Gelir Yöntemi'nin taşınmaz değerini belirlemede en doğru yöntem olduğu sonucuna varılabilir.

#### **Fabrika Değerlemesi**

Fabrika, üzerinde yer aldığı taşınmazın bütünleyici parçasıdır ve üzerinde yapıldığı taşınmazla birlikte değerlendirilmelidir. Fabrika değerlemesinde, fabrikadaki tüm makineler tapu kütüğünün beyanlar hanesine eklenti olarak kaydedilir ve fabrika değerlemesinde dikkate alınır. Fabrikalarla ilgili yapılacak değerlendirme incelemesi, herhangi bir taşınmazla ilgili yapılacak incelemeden farksızdır. Fabrikaları ayıran en önemli unsur, içindeki makinelerdir. Fabrikalar için en uygun değerlendirme yöntemi "Pazar değeridir." Pazar değeri, piyasa koşullarında alıcı ve satıcının bilgili ve istekli bir şekilde alım-satım gerçekleştirilmesi durumunda ortaya çıkan değerdir. Fabrikalar, bankalar tarafından verilen ipotek kredilerinde güvence olarak gösterilebilirler. Bu çerçevede bankalar fabrika değerlemesine temel oluşturan şartnameler hazırlamaktadırlar. İrtifak Hakkı Değerlemesi İrtifak hakkı, taşınmaz bedelinde bir değer düşüklüğüne sebep olmaktadır. Ortaya çıkan bu değer düşüklüğü kamulaştırma bedeline eşittir. Yargıtay uygulamalarında, irtifak hakkından kaynaklanan değer düşüklüğünün arazide en fazla %35, arsada ise %50 oranında olacağı kabul edilmektedir. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulmasında bedel birliği kurulunca belirlenir ve mahkemelerce kesinleşir. Türkiye'de irtifak hakkı ile ilgili en kapsamlı düzenleme Medeni Kanun'da yer alır.

Medeni Kanun, irtifak haklarını "şahsi" ve "ayni" olarak belirtmiş, irtifak hakkının tapuya tescil edilebilmesi için en az 30 yıl süreli olması gerektiğini belirtmiştir. Şerefiyelendirme Şerefiye, kamunun aldığı karar ve etkinlikler sonucunda belli bir yerdeki taşınmazın artan değeri üzerinden yerel yönetimlerin aldığı bir tür vergi olarak tanımlanabilir. İmar Yasası'nda şerefiye adı altında herhangi bir tanımlama ya da açıklama yer almamaktadır.