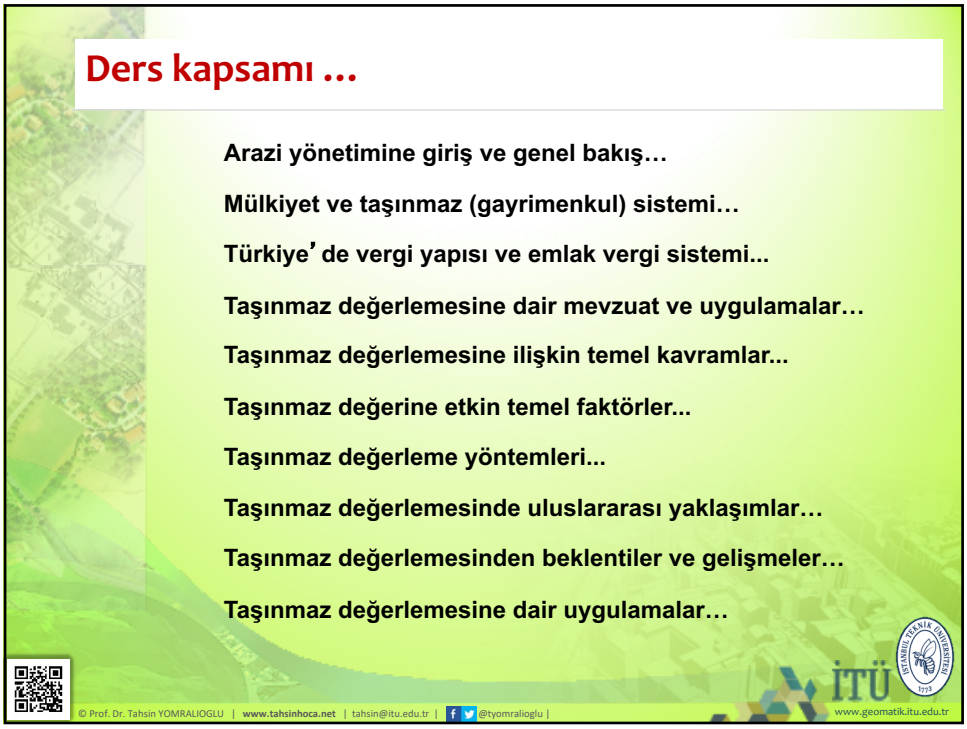
TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

1

http://tahsinhoca.net/dersler
Prof. Dr.
Tahsin YOMRALIOGLU
Geomatik Mühendisliği, İstanbul Teknik Üniversitesi
AnaSayfa
GündemBlog
Özgeçmiş
Yayınlar
Projeler
Dersler
Dersler...
"Hayatta en hakiki mürşit ilimdir..."
Atatürk
HAFTALIK DERS PLANI
Verilen dersler & ders kaynakları...
GEO000- "Okuma / Reading" Referans Kaynakları
Lisans dersleri / Undergraduate courses
GEO209- Taşınmaz Mal Hukuku / Real Estates L
http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/9527/geo-209e
GEO302- Arazi Yönetimi / Land Management
http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi
GEO303- Kadastro Bilgisi / Cadastre
https://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/25207/geo-303/
GEO308- Taşınmaz Değerlemesi / Real Estate Valuation
http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/11490/geo-308/
GEO315- Fundamentals of Geographical Information Systems
http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/987/jdf-411e/
GEO403- CBS Projeleri / GIS Projects
https://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/25371/geo-403e/
GEO421- Kentsel Alan Düzenlemeleri / Urban Land Readjustment
https://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/25370/geo-421/
ninova
CRN: 14582
https://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/11490/geo-308/
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

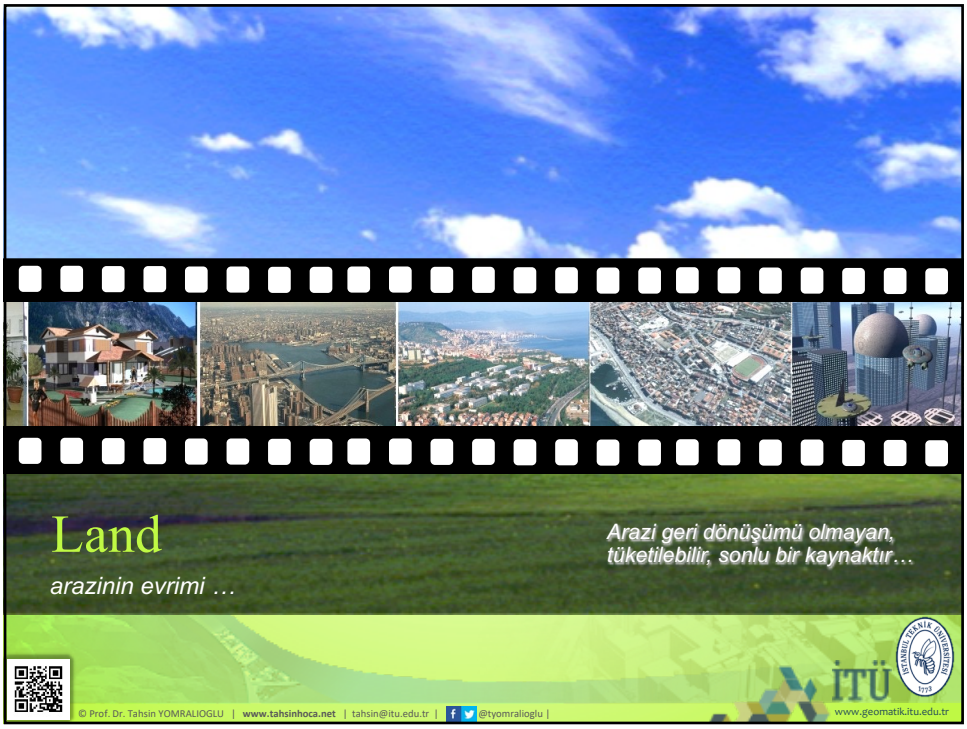
3


Ders kapsamı ...
Arazi yönetimine giriş ve genel bakış…
Mülkiyet ve taşınmaz (gayrimenkul) sistemi…
Türkiye' de vergi yapısı ve emlak vergi sistemi...
Taşınmaz değerlemesine dair mevzuat ve uygulamalar…
Taşınmaz değerlemesine ilişkin temel kavramlar...
Taşınmaz değerine etkin temel faktörler...
Taşınmaz değerleme yöntemleri...
Taşınmaz değerlemesinde uluslararası yaklaşımlar…
Taşınmaz değerlemesinden beklentiler ve gelişmeler…
Taşınmaz değerlemesine dair uygulamalar…
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

4

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Mülkiyet ve
Arazi Yönetimine
Genel Bakış...
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

5


Land
arazinin evrimi …
Arazi geri dönüşümü olmayan,
tüketilebilir, sonlu bir kaynaktır…
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

6

Land
TARIM
SANAYİ
BİLGİ
arazinin evrimi …
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

7

İnsan-Toprak İlişkisi...

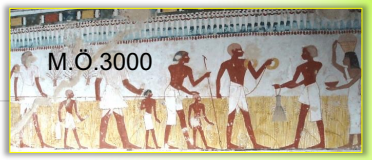
Arazi, insan yaşamı ve faaliyetlerinin temel mekânıdır...

İnsanoğlu yaşamı boyunca var olduğu günden itibaren ölümüne kadar araziyle hep ilişki içinde olmuştur...

Yaşam boyu gelişmelerin etkisiyle dinamik bir yapıya sahip olan **insan-toprak** ilişkisi, tarihin farklı dönemlerinde farklı şekillerde hep sürdürülmüş ve sürdürülmektedir....

8

İnsan-Toprak İlişkisi...



Dünyadaki ilk cinayet toprak ve mülkiyet adına işlenmiştir...!

Kabil'in Habil'i ölüme götürüşü, James Tissot'un tablosu.

Musa'nın (Tevrat) birinci kitabının dördüncü bölümü bu masalı şöyle anlatır: **Kentliyi temsil eden Kabil zengindi ve geniş arazileri vardı. Ama daha çok zengin olmaktan, dolayısıyla toprak sahibi olması gerektiğinden bahsediyordu. Sınırları, Habil'in kırsaldaki arazisine dayanmıştı. Bu noktada mülkiyet ve sınır çatışması başladı. Ve nihayetinde bu çatışma, Kabil'in Habil'i öldürmesi ile sonuçlanmıştır...**

Nil Nehri sürekli meydana gelen su taşkınları ve seller nedeniyle, arazilerin sınırlarını belirleyen işaretleri yok etmekteydi. Mısırlı arazi eksperlerinin her seferinde sınırların tekrar belirlenmesi için çalışmalar yapması gerekmekteydi. Bu işlemler o dönemde geometri bilgisinin gelişmesini zorunlu kıldı. Geometri kelimesi "Arazi ölçümü" kelimesinden gelmektedir.

Toprak insan ilişkilerine bağlı olarak taşınmazların belirli dönemlerde sayım ve yazımının yapılması, Nil nehrinin taşması ve alçalması sonucu sık sık arazi sınırlarının tespit edilmesi zorunluluğu ölçme tekniğinde yeni gelişmelere neden olmuş ve bu teknikler günümüz ölçme tekniğinin temelini oluşturmuşlardır.

9

İnsan-Toprak İlişkisi...
TEMA
Her ne kadar, bu ilişki insanın yerleşik yaşama geçmesiyle birlikte daha görünür bir hal almış olsa da, aslında insanın toprakla ilişkisi var olmaya başladığı andan itibaren başlar. İnsan, yaşamını sürdürebilmek için toprağa bağımlıdır. Etkinliklerinin neredeyse tümünü toprağa dayalı gerçekleştirir. Toprak, ayağımızı sağlam şekilde basabildiğimiz yerdir. Bitkilere ve hayvanlara can verir. Bitkiler toprakta yetişir. Hayvanlarsa toprakta yetişen bu bitkilerle beslenir. İnsan da ilk var olduğu andan beri bu bitki ve hayvanlarla beslenir. Yani, insan için de yaşam topraktan gelir. Topraktan eşya yapar. Topraktan elde ettiği bitkilerden giysi yapar. Topraktan sanat yapar.
İnsanın topraktan yararlanarak yaptığı resimler M.Ö. 7000 yıllarında bile evlerin duvarlarını süslemiştir. İlk bulunan yerleşim alanlarından biri olan Çatalhöyük, bu eşsiz güzellikteki resimlerle doludur. Bunlar arasında, av, dans sahneleri, çeşitli insan ve hayvan resimleri yer alır. Pişmiş topraktan yapılmış heykeller de yine o dönemlerden itibaren insanın toprağı sanat için kullandığını gösterir. Yine bu gibi kazı alanlarında bulunan topraktan ve kilden yapılmış kap kacak da insanın toprakla ilişkisinin ne denli çeşitli olduğunu gösterir.
Kutsal kitaplar dahi insanlıkla toprak arasındaki ilişkinin önemini vurgular şekildedir. İlk insanın İbranice ismi Adam, toprak anlamına gelen adama sözcüğünden türetilmiştir. Adem'in karısının ismi Havva (Eve), İbranice'de "yaşam" anlamına gelen hava sözcüğünün çevirisidir. Yani, Kutsal kitaplarda anlatılan yaratılış öyküsünün temelini de yaşam ve toprağın bu birleşimi oluşturur.
TEMA Vakfı tarafından Türkçe 'ye kazandırılan Toprak kitabında bu durum kitabın yazarı Montgomery tarafından çok güzel tasvir edilir: 'Tanrı toprağı (Adem) yarattı ve onun kaburga kemiğinden oluşan yaşam (Havva) bu topraktan fışkırdı. Latince insan demek olan homo sözcüğü de, Latince yaşayan toprak anlamına gelen humus sözcüğünden alınmıştır.
Fakat, insanın toprakla olan ilişkisi daha çok tarıma geçişle ele alınır. İnsanlar bir milyon yıldan fazla bir süre boyunca avcı-toplayıcı olarak oradan buraya taşınarak yaşamlarını sürdürdüler. 11.000 yıl önce son buzul çağının bitiminde, iklimin değişmesiyle yeryüzünün önemli kısımları uzun kuru mevsimlere sahip oldu. Bu koşullar tohumlu ve yumru köklü yıllık bitkiler için uygun ortamı sağladı. Bu bitkiler tohum üreterek çok daha fazla enerjinin kullanılabilir biçimde sağlanmasına yardımcı oldu. Depolanabilen bu besinler bazı alanlarda öncelikle avcı-toplayıcı toplum yapısında değişiklikler meydana getirdi ve ilk yerleşkeler köyler halinde ortaya çıktı. Böylece tarım toplumları oluşmaya başladı. Yani, insanların tarımla uğraşmaya başlaması aslında davranışsal bir uyum sürecidir. Ancak, artan nüfusla birlikte toprak üzerindeki gereksinimin artması ve bu gereksinimin giderilmesine yönelik yanlış uygulamalarla toprak bozulmaya başladı.
Kaynak : Toprak, 2010, David R. Montgomery, TEMA İş Bankası Yayınları
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

10

Mülkiyet hakkı...
Belirli bir zamanda devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkıdır.
Bu hak, çağdaş ülkelerde, genellikle anayasalarında, yer alan temel kişisel ve sosyal haklardan sayılmıştır.
Bu hakkın evrensel bir niteliği olmakla birlikte, mülkiyet hakkı her ülkenin yapısı, koşulları ve rejimine göre şekillenmektedir.
PROPERTY RIGHTS
HUMAN RIGHTS
İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi :Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217 A (III) sayılı kararı ile benimsenmiş ve ilan edilmiştir.
Madde 17 : a) Herkes, tek başına ya da başkalarıyla birlikte, mal ve mülk sahibi olma hakkına sahiptir. b) Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden mahrum edilemez.
T.C. ANAYASASI
XII. Mülkiyet hakkı
MADDE 35.– Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.
T.C. MEDENİ KANUNU
MEDENİ KANUN Madde 683.- Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

11

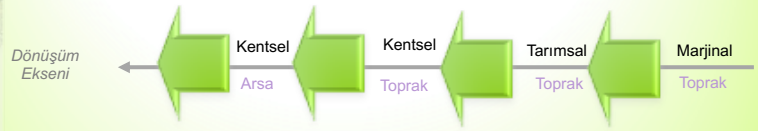
Mülkiyet hakkı...
...hak sahibine eşya üzerinde hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır...
SAHİPLİLİK
Rights
Mülkiyette 3S (3R) Kuralı
SSS
MÜLKİYET
(Land Tenure)
SORUMLULUK
Responsibility
SINIRLAMALAR
Restrictions
TAPU SENEDİ
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

12

Arazi kullanımı ve Kadastronun evrimi ...
İnsanoğlu-Arazi İlişkisinin evrimi
Kadastronun evrimi
Arazi Zenginlik
Feodalizm
Arazi Ticari Mal
Endüstri devrimi
Arazi Kıt Kaynak
Savaş sonrası yapılanma
Arazi Toplumsal Kıt Kaynak
Bilgi devrimi
MALİ
Arazi değerleme ve vergilendirme
HUKUKİ
Arazi pazarı
YÖNETİMSEL
Arazi yönetimi
ÇOK-AMAÇLI
Sürdürülebilir kalkınma
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

13

Toprakların gelişimi ve sınıflandırılması...



Türü	Tanımı	Değer Oluşumu
Tarımsal Toprak	*Tarımsal üretim için kullanılan bir doğal kaynaktır. Kentten uzaklığı, kentsel toprak spekülasyonunun bittiği yerden başlamaktadır.*	Piyasa değeri, verim ve işletme maliyeti farklılaşmasına bağlı olarak tarımsal ürün potansiyeline göre değişmektedir.
Kentsel Toprak	*Kentsel arsanın hemen bitişiğinde kentsel gelişme alanında yer alan henüz imar hakları ve kullanım türü belirlenmemiş yapılaşma için gelişmemiş arsaya dönüşme potansiyeline sahip alanlardır.*	Piyasa değeri, kentsel arsaya dönüşeceği umulan süreye ve kentsel gelişmelere göre oluşmaktadır. İdari karar ve kentin büyümesi ile oluşmaktadır.
Kentsel Arsa	*İmar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş ve altyapı sistemine bağlanmış, yapılaşma olgunluğuna erişmiş alanlardır.*	Piyasa değeri, kent merkezine göre konumu, altyapısı, kullanım türü, imar hakkı ve talebe göre belirlenmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

14

Arazinin fonksiyonel yapısı...

1) ARAZİ FİZİKSEL BİR YAŞAM ALANIDIR...

Arazi, üzerinde yaşadığımız, tüm canlılar için beslenme amaçlı gıda, barınak ve kaynak sağlayan, toplumsal etkileşimde bulunulan toprak parçasıdır...

2) ARAZİ EKONOMİK BİR DEĞERDİR...

Arazi, ekonomik üretimin temeli, gelişmenin ve zenginliğin ana varlığıdır. Araziden elde edilen ürünler yanında, arazi pazarı aracılığı ile ticari bir değerdir...

3) ARAZİ HUKUKSAL BİR ALTYAPIDIR...

Arazi, mülkiyet hakkının güvencesini sağlayan kurallara temel altlık oluşturup, arazilerin nasıl kullanılacağını belirleyen hukuksal yapıya uygun olarak işlenir..

4) ARAZİ KÜLTÜREL BİR VARLIKTIR...

Arazi, taşınamaz ve yok edilemez nitelikte, geri dönüşümü olmayan bir varlıktır. Toplumların ve bireylerin bir çok taşınabilir değerlerine mekan oluşturur...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

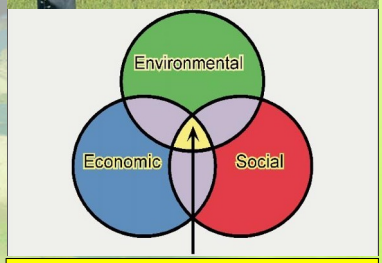
15

Sürdürülebilir Kalkınma... Sustainable Development

Yönlendirici Unsurlar…

- *Kentleşme…*
- *Küreselleşme…*
- *Planlama Süreçleri…*
- *Bilgi Teknolojisi…*
- *Çevresel Yönetim…*

….



1992, GÜNDEM 21, Rio, Brezilya
178 ülkenin katılımı ile, "BM Çevre ve Kalkınma Konferansı"
"Yeryüzü Zirvesi" düzenlenmiştir...

2002, Johannesburg, Güney Afrika
"Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi"nde "Rio Prensipleri" güçlü bir şekilde yeniden kabul edilmiştir...

Sürdürülebilir kalkınma; ekonomik, sosyal ve çevresel önceliklerin kesişimidir…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

16

Arazi Yönetimi - Land Management

Araziye yönelik yatırımların yapılması ve yönetimsel kararların alınması için, özel ve kamu sektöründe arazi bilgisi temel gereksinimdir…

Arazi ve mülkiyet bilgisine erişebilen kişiler, mevcut durumu değerlendirmede, geçmişteki şartları analiz etmede ve gelecek için plan yapmada önemli avantajlara sahip olurlar…

Diğer kaynaklarda olduğu gibi, **bilgi**, potansiyel yararların maksimum seviyeye çıkabilmesi için erişilebilir, açık yönetim anlayışı gerektirir…

Son zamanlarda, çeşitli kullanıcıların **artan istekleriyle beraber**, **veri toplama** ve **işlemedeki** yeni gelişmeler, bir çok organizasyonun dikkatini, **gelişmiş arazi yönetimi ihtiyaçlarına yöneltmiştir…**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

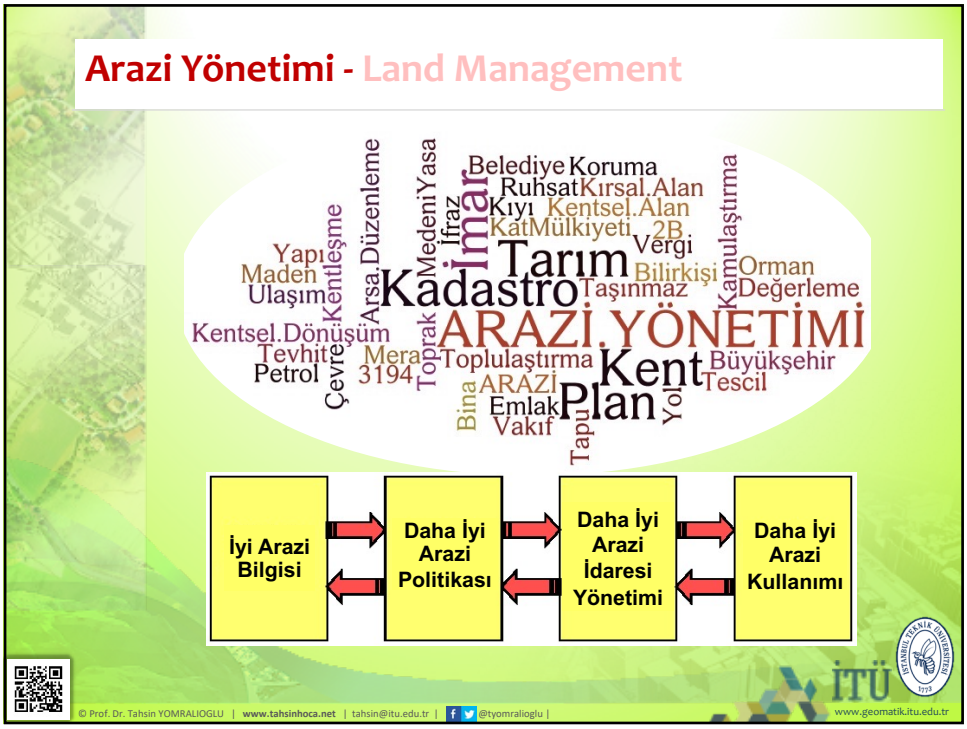
17

Arazi Yönetimi - Land Management
MARJİNAL ARAZİLER
KIRSAL ARAZİLER
KENTSEL ARAZİLER
ARAZİ YÖNETİMİ
Land Management
UNECE
WB
FIG
UNEP
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

18

Arazi Yönetimi - Land Management
"Arazi kaynaklarının etkin kullanımı ve gelişimini yönetmek..."
İyi Arazi Bilgisi
Daha İyi Arazi Politikası
Daha İyi Arazi İdaresi Yönetimi
Daha İyi Arazi Kullanımı
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

19

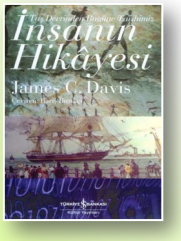

Arazi Yönetimi - Land Management
Belediye
Koruma
Ruhsat
Kırsal.Alan
Kıyı
Kentsel.Alan
Kat Mülkiyeti
2B
Vergi
İmar
Tarım
Bilirkişi
Orman
Değerleme
Kamulaştırma
Taşınmaz
Kadastro
ARAZİ.YÖNETİMİ
Kent
Büyükşehir
Tescil
Plan
Yol
Tapu
Vakıf
Emlak
ARAZİ
Bina
Toplulaştırma
Mera
3194
Toprak
İfraz
Medeni Yasa
Arsa.Düzenleme
Kentleşme
Çevre
Petrol
Tevhit
Kentsel.Dönüşüm
Ulaşım
Maden
Yapı
İyi Arazi Bilgisi
Daha İyi Arazi Politikası
Daha İyi Arazi İdaresi Yönetimi
Daha İyi Arazi Kullanımı
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

20

Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerleme…?
Değerleme
?
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

21

Kaynak Kitap…



İNSANIN HİKAYESİ...

James C. Davis
İş Bankası Yayınları

***James C. Davis**, ABD´deki Pennsylvania Üniversitesi´nde 1960-1994 arasında tarih dersleri verdi. Modern Avrupa uluslarının doğuşu, özellikle de Venedik tarihi alanında tarihçilere yönelik dört kitap yazdı. Sıradan insanlar, çalışanlar ve köylüler tarihin ayrılmaz bir parçası olarak eserlerinde yer aldı.*

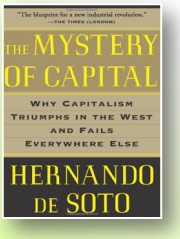
*Son kitabı olan **İnsanın Hikâyesi**, aynı zamanda eğitmenlik hayatı boyunca edindiği, tarihi uzman olmayanlara kolay anlaşılır olarak aktarma deneyiminin somut bir ürünüdür. İnsanın Hikâyesi, uzun ve ayrıntılı bir hikâyeyi kısa, özlü ve kolay anlaşılır biçimde, yirmi birinci yüzyıl okuru için yeni baştan anlatan bir yapıt. Okul yıllarımızdan sıkıcı bir olaylar yığını olarak aklımızda kalan uzun insanlık tarihi, bu kitapta bir solukta okunabilen meraklı bir öyküye dönüşüyor.*

Atalarımızın mağaralardan bozkırlara, göçerlikten yerleşikliğe, merkezi imparatorluklardan ulus devletlere uzanan tarihi efsanelerle, insan hikâyeleriyle yoğrulmuş olarak akıp gidiyor…Büyük bir hikâyeyi öğrenmek, hatırlamak ya da unutulup gitmiş eksik parçalarını tamamlamak isteyenler için bir başucu kitabı…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

22

Kaynak Kitap…



SERMAYENİN SIRRI..

Prof. Dr. Hernando De SOTO

***Peru'lu ekonomist Prof. Dr. Hernando de Soto**'nun 2000 yılında yayımlanan kitabı, 'The Mystery of Capital' (Sermaye'nin Sırrı) adını taşıyor ve «Kapitalizm neden Batı'da başarılı, ama diğer her yerde başarısız oluyor?» sorusuna yanıt arıyor...*

Prof. De Soto'nun, dünyanın gelişmiş ve az gelişmiş ülkelerinde yönettiği araştırmalarla desteklenen bulgularına göre, kapitalizm, Batı'da refah, kapitalizmi uygulamaya çalışan öteki tüm ülkelerde, bozuk gelir dağılımı, fakirlik, yolsuzluk ve karmaşa yaratıyor. Özetle kapitalizm, Batılı ülkeleri kalkındırmış, oralarda refah ve zenginlik yaratmış, ama geri kalmış ülkelerdeyse, fakirlik ve mutsuzluk yaratıyor. Bunun temel bir nedeni olmalı..?

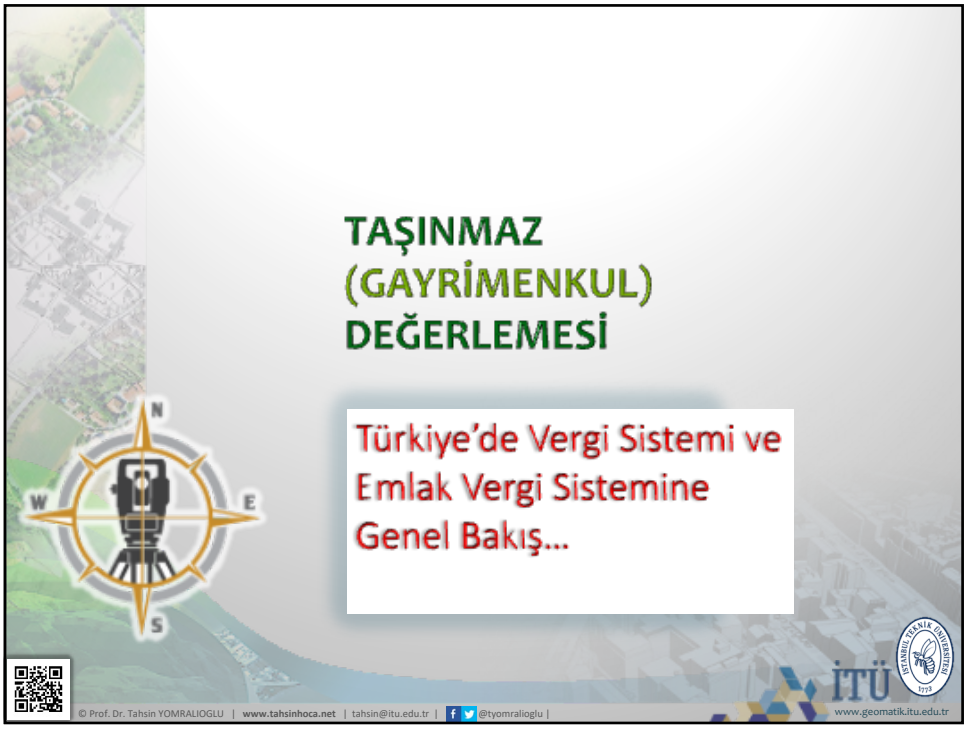
*De Soto'ya göre bu neden, geri kalmış ülkelerde, batı ülkelerindekilere benzeyen bir **mülk edinme sistem ve hukukunun geliştirilememiş** olmasıdır. Ona göre, Batı'nın kalkınmış ülkeleri, geri kalmış ülkelerde bulunmayan bir mülk edinme ve buna uygun bir mülkiyet hukuku düzenini geliştirebilmişlerdir. Uzun yıllar alan bu hukuk sistemi gelişmesinde, yapılan birçok yanlıştan sonra, kapitalizme uygun ve toplumdaki her bireye eşitlikle uygulanan bir mülkiyet düzenini yaratmışlardır. Bu gelişmenin, iki önemli sonucu vardır:*

*"...dünyada geri kalmış ekonomilerin, uzun süreli ve istikrarlı bir büyüme süreci içine girebilmeleri için, **mülkiyet esaslı kayıt dışı sermayeler ekonominin emrine girmelidir**...*

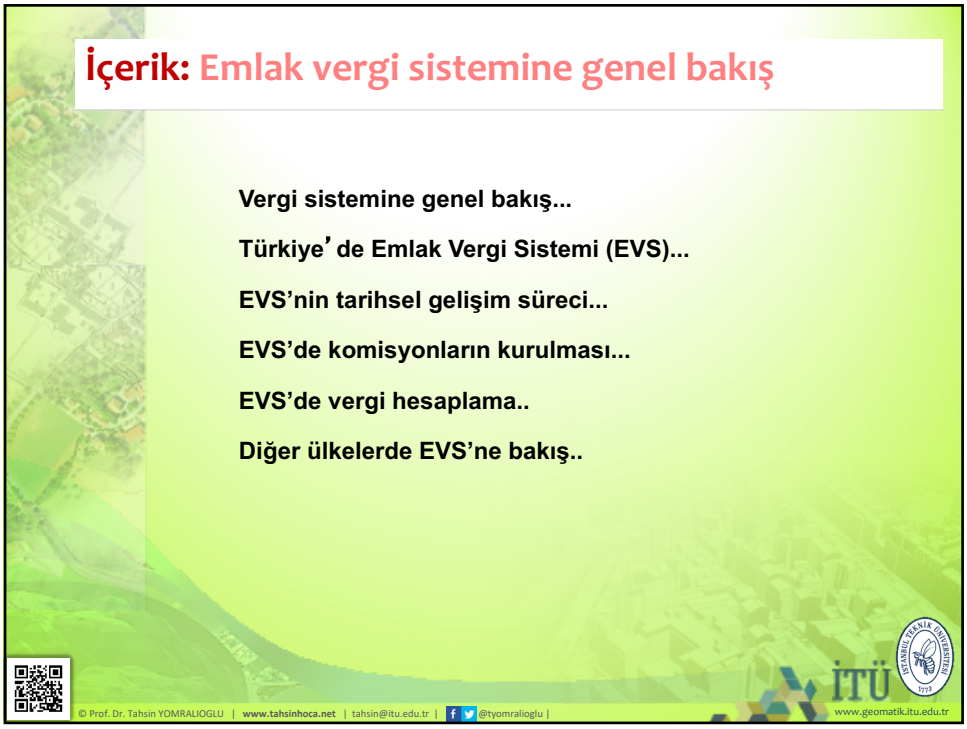
*Bugün Dünya'da geri kalmış fakir ülkelerdeki halk çoğunluğunun, **mülk edinme sisteminin ve hukukunun bir parçası olması gerekir**. Ancak bunun için, Batı ülkelerinde olduğu gibi, 100 yılı aşan bir süre de beklenmemelidir..."*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

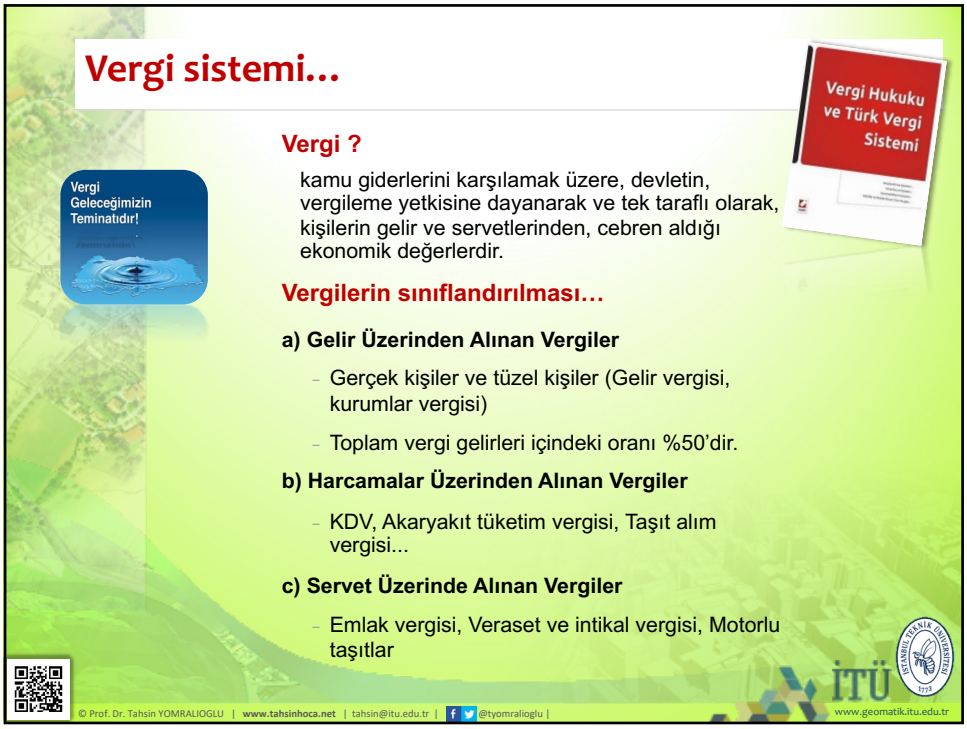
23


TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Türkiye'de Vergi Sistemi ve Emlak Vergi Sistemine Genel Bakış...
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

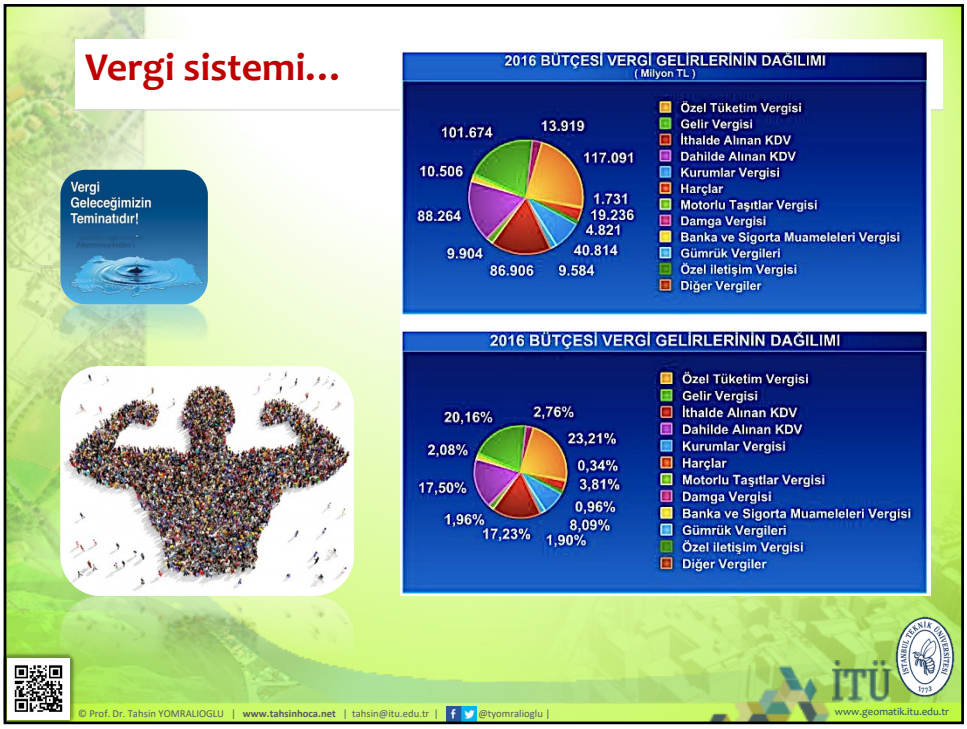
24


İçerik: Emlak vergi sistemine genel bakış
Vergi sistemine genel bakış...
Türkiye' de Emlak Vergi Sistemi (EVS)...
EVS'nin tarihsel gelişim süreci...
EVS'de komisyonların kurulması...
EVS'de vergi hesaplama..
Diğer ülkelerde EVS'ne bakış..
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

25


Vergi sistemi...
Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi
Vergi Geleceğimizin Teminatıdır!
Vergi ?
kamu giderlerini karşılamak üzere, devletin, vergileme yetkisine dayanarak ve tek taraflı olarak, kişilerin gelir ve servetlerinden, cebren aldığı ekonomik değerlerdir.
Vergilerin sınıflandırılması...
a) Gelir Üzerinden Alınan Vergiler
- Gerçek kişiler ve tüzel kişiler (Gelir vergisi, kurumlar vergisi)
- Toplam vergi gelirleri içindeki oranı %50'dir.
b) Harcamalar Üzerinden Alınan Vergiler
- KDV, Akaryakıt tüketim vergisi, Taşıt alım vergisi...
c) Servet Üzerinde Alınan Vergiler
- Emlak vergisi, Veraset ve intikal vergisi, Motorlu taşıtlar
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

26


Vergi sistemi...
Vergi Geleceğimizin Teminatıdır!
2016 BÜTÇESİ VERGİ GELİRLERİNİN DAĞILIMI
(Milyon TL)
101.674
13.919
117.091
10.506
1.731
19.236
88.264
4.821
40.814
9.904
86.906
9.584
Özel Tüketim Vergisi
Gelir Vergisi
İthalde Alınan KDV
Dahilde Alınan KDV
Kurumlar Vergisi
Harçlar
Motorlu Taşıtlar Vergisi
Damga Vergisi
Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Gümrük Vergileri
Özel iletişim Vergisi
Diğer Vergiler
2016 BÜTÇESİ VERGİ GELİRLERİNİN DAĞILIMI
20,16%
2,76%
23,21%
2,08%
0,34%
3,81%
17,50%
0,96%
1,96%
8,09%
17,23%
1,90%
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

27

Vergi sistemi...

Emlak Vergisi ?

Vergicilik tarihinde rastlanan ilk vergilerden biridir. M.Ö. 2000 yıllarında Çin' de ilk şekillerine rastlanan, tarihin en eski vergilerinden biri olan emlak vergisi, gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetlerinde bulunan bina ve araziden alınan özel nitelikte bir servet vergisidir.

Ülkemizde, Osmanlı İmparatorluğu döneminden günümüze kadar emlak üzerinden vergi alınmaktadır…

Emlak vergisi, Türk Vergi Sisteminin servet ayağını oluşturmaktadır. Ayrıca bu vergi, servet üzerinden alınan diğer bazı vergilerin de temelini teşkil eder.

İlke olarak mahalli vergilerdendir. Mahalli idareler tarafından tahsil edilir ve gelirleri mahalli hizmetlere harcanır. Ancak ülkemizde, Emlak Vergisini tahsil etme görevini 1972 yılında Merkezi idare üstlenmiştir.

1972

14 yıllık uygulamadan sonra Emlak Vergisini alma görevi, çıkarılan 3239 sayılı kanunla (11.12.1985 gün ve 18955 sayılı Resmi Gazete 'de) yeniden Belediyelere verilmiştir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

28

Emlak vergisinin temel yapısı...

Emlak Vergisi, iki biçimde alınır. Bunlar; **bina** ve **arazi** (arsa ve arazi) vergileridir.

Emlak Vergisi, **kira** ve **servet** değeri olmak üzere, genellikle iki değerleme ölçüsüne dayandırılır.

Kira değeri, emlakin tahvile göre normal şartlar altında getirebileceği tahmin ve takdir edilen gayrisafi iradını ifade eder. Bu irattan, bazı götürü indirimler yapılmak suretiyle verginin matrahını oluşturan irat hesaplanır.

Servet değeri, yine tahrire dayanılarak normal şartlar altında emlakin satılması halinde elde olunabileceği tahmin ve takdir olunan bedelidir.

*Ülkemizde önceleri binalar için kira değeri, arazi için ise servet değeri ölçüleri kabul edilmiştir. Beyan esasının uygulamaya konulduğu 1972 yılından beri hem bina hem de arazi için "**rayiç bedel**" ölçüsü esas alınmıştır.*

1972

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

29

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi…

Türkiye'de "Emlak Vergisi" Tanzimat'ta başlayan mali ıslahat hareketinin bir devamı olarak vergi sistemimize girmiştir. 1863 yılında ilk olarak, Bursa ilinden başlamak üzere emlakin tahririne ve verginin uygulamasına geçilmiştir.

1910 yılında binalar için irada dayanan ayrı bir vergi "Müsakkafat Vergisi" konulmuştur. Müsakkafat Vergisi, çeşitli ek ve değişikliklerle 1931 yılına kadar yürürlükte kalmış ve bu yıl içinde yerini, safi irada daha çok yaklaşan 1837 sayılı Bina Vergisi Kanununa bırakmıştır.

Emlak Vergisinin, araziye münhasır olmak üzere, (bina tahriri yapılamayan yerlerde bunları da kapsamak suretiyle) uygulanmasına devam edilmiştir. 1931 yılında bina tahrirleri de tamamlandığından, arazi binalar gibi ayrı ve bağımsız bir vergi olarak 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ile yürürlüğe konulmuştur.

1936 yılında yürürlüğe konulan 2871 sayılı Kanunla her iki verginin il özel idarelerine bırakılarak bunlar tarafından tahsil edilmesi, belediyelere kendi sınırları içindeki bina vergisi hasılatından pay verilmesi yoluna gidilmiştir .

1863
1910
1931
1936

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

30

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi…

Cumhuriyet döneminde Emlak Vergisi 1972 yılına kadar **Tahrir** (Yazım) Sistemine göre alınmış, bu tarihte yapılan kanun değişikliği ile **Beyan** Sistemine geçilmiştir

01.03.1972 tarihinde uygulamaya konulan beyan sistemi, aynı yıl yapılan bir genel beyan ile kendisini kabul ettirmiştir. Ancak, daha sonraki genel beyan dönemlerinde başarı grafiği düşmeye başlamıştır. Bunun sonucunda, Emlak Vergisinden neredeyse tahsil masrafları kadar hasılat sağlanamaz durumuna gelinmiş ve sistem mükellefler arasında gerçeğe uygun beyan eden aleyhine işlemeye başlamıştır.

1982 yılında yapılan kanun değişikliği ile (21.01.1982 gün ve 2586 sayılı Kanun ve 23.6.1982 gün ve 2686 Sayılı Kanun) bina ve arsalar için **Asgari Beyan Esası** getirilerek, beyan sistemi takviye edilmek istenmiş, ayrıca, emlak üzerinden alınan vergilerin bazıları kaldırılmış ve alım satıma konu emlak için rayiç bedel tespit etmek üzere takdir komisyonlarına gidilmesinden vazgeçilmiştir.

Tahrir
1972
Beyan
1982
Asgari Beyan

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

31

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi…
1985 yılının yapılan kanun değişikliği ile (30.05.1985 gün ve 3208/3210 sayılı Kanunlarla) mevcut sistemin iyileştirilmesi amaçlanmıştır.
Söz konusu değişikliklerle, arsa birim değerlerini daha da dar alanlar (cadde, sokak, değer bakımından farklı bölgeler, turistik yörelerde pafta, ada veya parsel) itibariyle takdir edilmesi esası getirilerek, asgari beyan sisteminin mahzurları önemli ölçüde giderilmiştir. Ancak, arazi yine bu esasın dışında bırakılmıştır.
Daha sonra, 04.12.1985 gün ve 3239 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununda değişiklikler yapılmıştır. Emlâk Vergisi Kanununun 37 nci maddesinde yapılan değişikliklerle bu Kanunda geçen "Vergi Dairesi" tabirinin "Belediyeleri" ifade edeceği,
11 inci ve 21 inci maddelerinde yapılan değişikliklerle de Bina ve Arazi Vergisinin belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk ettirileceği hükme bağlanmıştır.
Bu hükümler uyarınca Emlâk Vergisi 01.01.1986 tarihinden itibaren belediyelerce tarh, tahakkuk ve tahsil edilecektir.
Asgari Beyan
1985
1986
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

32

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi…
22 Temmuz 1998 tarih ve 4369 sayılı Kanunla getirilen yenilikler...
1- Bina Vergisi: Bina vergisinin oranı %05'ten %02'ye indirilmiştir. Meskenlerde bu oran %04'ten %01'e indirilmiştir.
2- Arazi Vergisi: Arazi vergisinin oranı %03'ten %01'e, arsa vergisinin oranı da %06'dan %03'e indirilmiştir.
3- Büyükşehir Belediyelerinde Emlak Vergi oranları %100 artırımlı uygulanacaktır.
4- Emlak Vergisi Matrahı: Genel beyan dönemini izleyen yıllarda veya vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda vergi matrahı her yıl yeniden değerleme oranı kadar arttırılacaktır… (Bundan önceki vergi sistemine göre beyan edilen değerden 4 yıl boyunca aynı vergi değeri ödeniyordu).
5- Beyanname Verilmemesi: Ek süreye rağmen beyanname verilmez ise, tarhiyat idarece takdir edilecek rayiç bedel üzerinden vergi bedeli cezasıyla birlikte yapılacaktır. Asgari beyan esası kaldırılmıştır.
1998
yeniden değerleme oranı
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

33

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi...

22 Temmuz 1998 tarih ve 4369 sayılı Kanuna göre;

Türkiye'de Emlak Vergi Oranları...

Cinsi	Belediyeler (Binde)	Büyükşehir Bel. (Binde)
Konut (İkamet)	1	2
Konut (Ticari)	2	4
Arazi	1	2
Arsa	3	6

* Mükelleflerce, emlak vergisinin %10'u kadar ayrıca tabiat varlıklarını koruma payı ödenir...

34

Türkiye'de emlak vergisinin tarihsel gelişimi...

Özetle....

- **Tahrir sisteminde** vergi idaresi ayrı ayrı her gayrimenkulün değerini kendisi belirler. 1931 yılında yapılan tahrirden sonra aradan geçen 40 yılı aşkın sürede yeniden tahrir yapılamamış, değerler eskimiş ve misil zamlarıyla karmaşık bir uygulama doğmuştur. İl Özel İdarelerinin vergi toplamaya müsait olmayan yapısı, emlak vergisi uygulamasındaki karmaşıklığı daha da arttırmıştır...
- **Beyan sisteminde** Beyan sisteminde, mülk sahibi her vatandaş vergi konusuna giren gayrimenkulü için beyanname verir ve gayrimenkulün değerini kendi iradesi ile beyannameye kaydeder ve vergisini öder...
- **Asgari Beyan Sisteminde** Asgari beyan sistemi mükelleflerin beyan edecekleri değerlere idarece bir alt sınır getirilmesini ifade etmektedir. Buna göre mükellefler bina ve arsalarının değerini idarece belirlenen esaslara göre tespit edilen miktarlardan düşük gösteremeyeceklerdir...

Tahrir
1972
Beyan
1982
Asgari Beyan
1998

35

Türkiye'de emlak vergisi: Takdir komisyonları…

Arsalara ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

a) Belediye Başkanı veya tevkil edeceği bir memur (Başkan),
b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,
c) Tapu Sicil Müdürü veya tevkil edeceği bir memur,
d) Ticaret Odasınca seçilmiş bir üye,
e) İlgili mahalle veya köy muhtarından,

Arazilere ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

a) Vali (Başkan),
b) Defterdar,
c) Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürü,
d) İl Merkezlerindeki Ticaret Odasından seçilmiş bir üye,
e) İl Merkezlerindeki Ziraat Odasından seçilmiş bir üyeden,

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

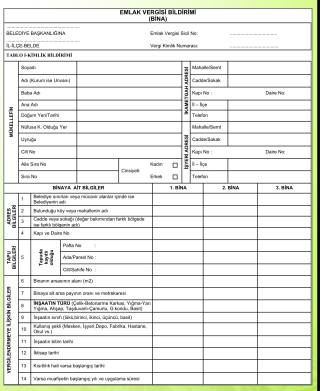
36

Türkiye'de emlak vergisi: Vergi değerinin hesabı…

Binalarda Vergi Değerinin Hesabı

Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, binaların vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa veya arazi birim metrekare değerleri ve bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle tespit olunacaktır.

Yapılan düzenleme ile genel beyan esasına göre dört yılda bir gayrimenkul sahiplerinden beyanname alınması uygulaması kaldırılmış bulunmaktadır. Buna göre, mükellefler sahip oldukları bina, arsa ve araziler için 2002 yılında ve takip eden yıllarda genel beyanda bulunmayacaklar ve beyanname vermeyeceklerdir.


EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

37

Türkiye'de emlak vergisi: Vergi değerinin hesabı...
Arsa ve arazilerde vergi değerinin hesabı
Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre, arsa ve arazilerin vergi değeri;
...takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa ve arazinin metrekare birim değeri ile mükellefler tarafından belediyelere en son verilmiş bulunan emlak vergisi beyannamesinde yer alan arsa veya arazinin yüzölçümünün (hisseli ise hisseye isabet eden kısmının) çarpılması suretiyle tespit edilecektir.
Park
Arsa
Park
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA)
EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARAZİ)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

38

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Temel kavramlar, tanımlar...
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

39

Taşınmaz (Gayrimenkul)…?

Hukuk terminolojisinde yeryüzünde var olup elle tutulabilen varlıklara maddi mal denir. Maddi mallar kendi içinde;

a) TAŞINIR (menkul) ve b) TAŞINMAZ (gayrimenkul) olarak ikiye ayrılır.

Bu ayırım içindeki taşınmazlar, normal olarak, yerinde sabit olup, bir yerden başka bir yere taşınma olanağı bulunmayan mallardır. Mali terminolojideki taşınmaz kavramı ise, genellikle arazi ve arazinin eklentileri olan binayı kavrar.

Medeni Kanun (Madde 704)- Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:
1) Arazi,
2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

B **Bilgi Notu:** *2001 yılında 4721 sayılı Medeni Kanun'da yapılan bazı değişikliklerin yanı sıra kavramların da Türkçeleştirilmesi adına, "gayrimenkul" kelimesi "taşınmaz" olarak benimsenip değiştiirlmiştir.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

40

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Mevzuat hiyerarşisi…

- ANAYASA
- KANUNLAR
- KARARNAMELER
- TÜZÜKLER
- YÖNETMELİKLER
- TEBLİĞLER
- GENELGELER

Yasal – Teknik - Kurumsal

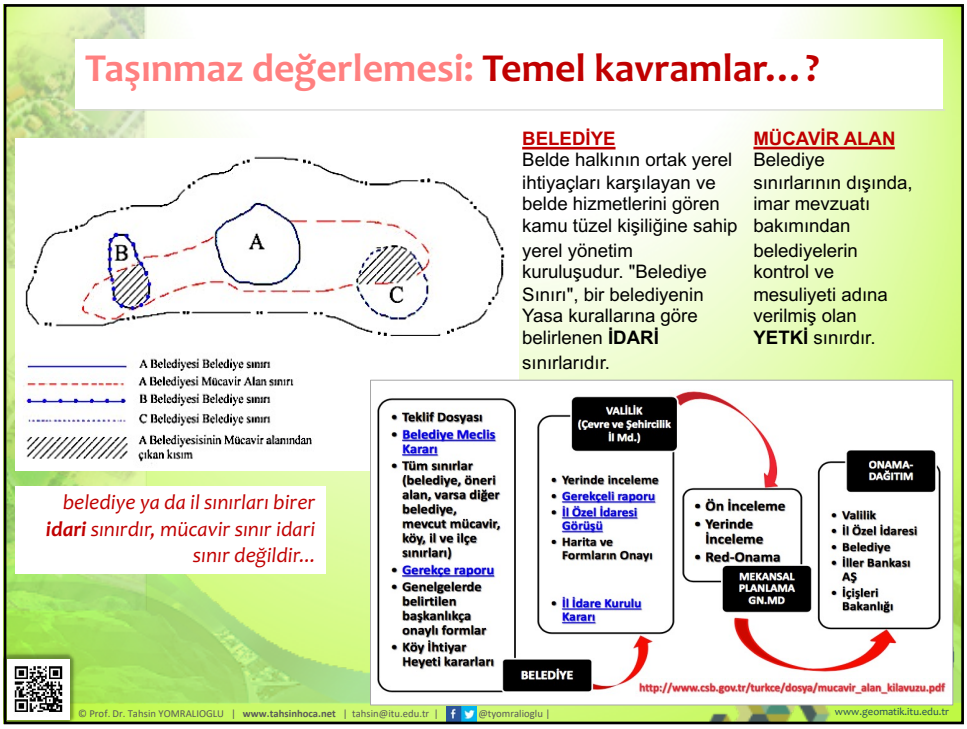
Doğal kaynaklar…

Tarım…

Kentleşme…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

41


Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
A
B
C
A Belediyesi Belediye sınırı
A Belediyesi Mücavir Alan sınırı
B Belediyesi Belediye sınırı
C Belediyesi Belediye sınırı
A Belediyesisinin Mücavir alanından çıkan kısım
belediye ya da il sınırları birer idari sınırdır, mücavir sınır idari sınır değildir...
BELEDİYE
Belde halkının ortak yerel ihtiyaçları karşılayan ve belde hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. "Belediye Sınırı", bir belediyenin Yasa kurallarına göre belirlenen İDARİ sınırlarıdır.
MÜCAVİR ALAN
Belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş olan YETKİ sınırdır.
Teklif Dosyası
Belediye Meclis Kararı
Tüm sınırlar (belediye, öneri alan, varsa diğer belediye, mevcut mücavir, köy, il ve ilçe sınırları)
Gerekçe raporu
Genelgelerde belirtilen başkanlıkça onaylı formlar
Köy İhtiyar Heyeti kararları
BELEDİYE
VALİLİK (Çevre ve Şehircilik İl Md.)
Yerinde inceleme
Gerekçeli raporu
İl Özel İdaresi Görüşü
Harita ve Formların Onayı
İl İdare Kurulu Kararı
Ön İnceleme
Yerinde İnceleme
Red-Onama
MEKANSAL PLANLAMA GN.MD
ONAMA-DAĞITIM
Valilik
İl Özel İdaresi
Belediye
İller Bankası AŞ
İçişleri Bakanlığı
http://www.csb.gov.tr/turkce/dosya/mucavir_alan_kilavuzu.pdf
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

42

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
Kentsel planlama süreci...
BEŞ YILLIK KAKINMA PLANLARI: GELİŞME STRATEJİLERİ ?
ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR
ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR
BÖLGE PLANI (1:100B)
ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1:25B)
İMAR PLANI (1:25B)
NAZIM İMAR PLANLARI (1:5B)
İMAR UYGULAMA PLANLARI (1:1B)
REVİZYON İMAR PLANI
İLAVE İMAR PLANI
MEVZİİ İMAR PLANI
Halihazır Harita 1/1000
Nazım imar planı: varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan 1/5000 ölçekli plandır (3194 sy İK-Md.5)
İmar uygulama planı: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylı halihazır haritalar üzerinde varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, düzenini, yoğunluğunu ve uygulama etaplarını, esaslarını ve diğer tüm bilgileri detayları ile gösteren plandır (3194 sy İK-Md.8).
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

43

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Arazi; yeryüzü parçası, yer, toprak olarak tanımlanır (Türk Dil Kurumu)

FIG
www.fig.net

VII. FIG (Uluslararası Haritacılar Birliği) Komisyonunun 1. Çalışma Grubu "Kadastro 2014" raporunda;

"**Su, toprak, kayalar, mineraller ve hidrokarbonlar altında, üzerinde ve üstünde hava ile birlikte yer küre yüzeyinin bir alanı gibi tarif edilir. Arazi, su ile kaplı alanlar ve denizler de dahil olmak üzere, yeryüzünün sabit bir alanı veya noktası ile ilgili bütün şeyleri kapsar**" şeklinde tanımlanmaktadır.

*FIG'in tanımında geçen arazi (**Land**) kavramı, üzerinde yapı bulunmayan taşınmaz olarak algılanmalıdır. Taşınmazlara dayalı yapılan uygulamalarda taşınmazın niteliğinin arazi ya da arsa olması hukuki ve teknik açıdan önem arz etmektedir.*

*Haritacılık Terimleri Sözlüğünde ise; Arazi, yeryüzünün bir bölümü, yer şekli, ekilen dikilen ve hayvan yetiştirilen toprak, bileşenleri ve topoğrafik yapısıyla ele alınan yeryüzü alanı, **arazi** olarak tanımlanmaktadır.*

44

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Arsa; üzerinde yapı yapılmak için ayrılmış yer olarak tanımlanır (Türk Dil Kurumu)

3194 sayılı İmar Kanunu'na (İK) göre imar parseli (arsa);
İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, İK ve imar yönetmeliklerine göre düzenlenmiş şeklidir.

1319 sayılı Emlak Vergi Kanunu (EVK)'na göre;
Belediyelerce parsellenmiş arazi, arsa sayılır (RG 1319 sayılı kanun değişik 1610 sayılı kanun).

*Bununla birlikte, belediye sınırları içinde parsellenmemiş arazilerin için Bakanlar Kurulu'nun 83/6122 sayı ve 28.2.1983 günlü "**Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar**"ı uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında bulunan araziler için farklı ölçütler getirmiştir. Buna göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber parsellenmemiş araziler de arsa sayılır. Ancak bu araziler tarımsal faaliyette kullanılmaları halinde arsa sayılmazlar.*

45

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Arsa X Arazi…?

*Bir taşınmazın **arazi** mi yoksa **arsa** mı olduğu emlak vergisi bakımından büyük önem taşımaktadır...*

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu' nun 1610 sayılı yasa ile değişik 12.maddesinin 2.fıkrasında "**Belediye sınırları içinde, belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır hükmü ile aynı maddenin 3. fıkrasında belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmiş arazilerin hangilerinin bu kanuna göre, arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir**" denilerek bir nevi arsanın tanımı yapılmıştır.

Bakanlar Kurulu' nun 83/6122 sayı ve 28.2.1983 günlü "**Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar**"ı uyarınca belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında bulunan araziler için farklı ölçütler getirmiştir. Bu kanunum 1.maddesine göre getirilen ölçütler...

…..

…..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

46

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Arsa X Arazi…

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde 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.

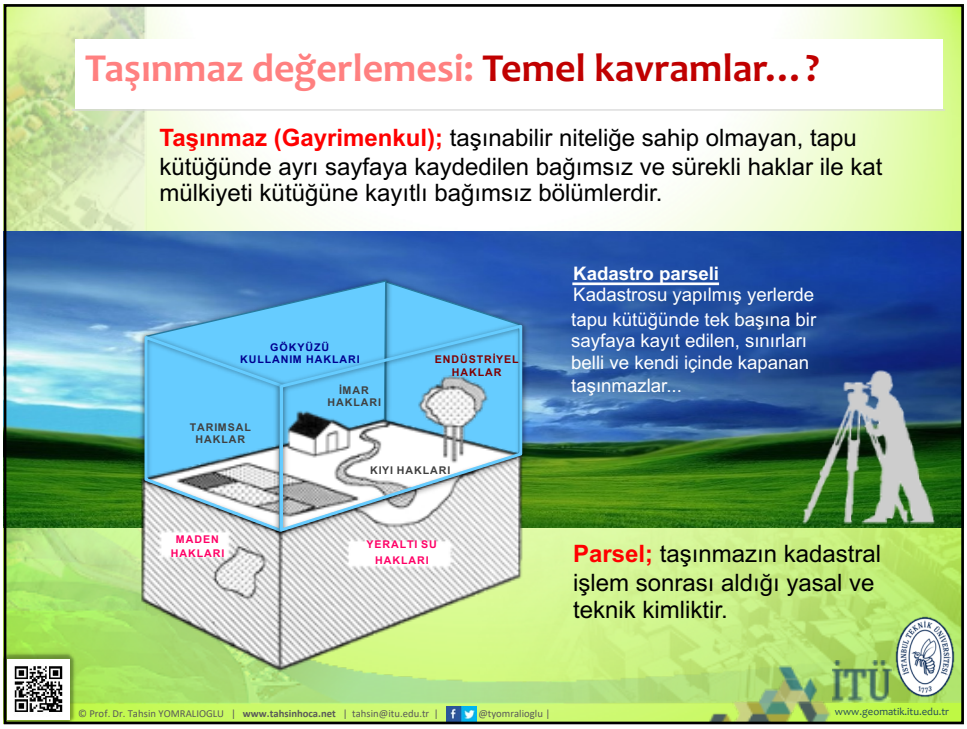
c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınaî tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolla şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınaî veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki,

arazi ve arazi parçaları, ARSA sayılır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

47


Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
Taşınmaz (Gayrimenkul); taşınabilir niteliğe sahip olmayan, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.
GÖKYÜZÜ KULLANIM HAKLARI
ENDÜSTRİYEL HAKLAR
İMAR HAKLARI
TARIMSAL HAKLAR
KIYI HAKLARI
MADEN HAKLARI
YERALTI SU HAKLARI
Kadastro parseli
Kadastrosu yapılmış yerlerde tapu kütüğünde tek başına bir sayfaya kayıt edilen, sınırları belli ve kendi içinde kapanan taşınmazlar...
Parsel; taşınmazın kadastral işlem sonrası aldığı yasal ve teknik kimliktir.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

48

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
KADASTRO
DCDB
MAPS & DIGITS
TAPU
Title
OWNERSHIP / LAND USE
(TEXT & DIGITS)
COMPUTER
(LINK & INTEGRATE)
teknik
hukuki
Tapu ve Kadastro
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

49

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

- **Tapu kütüğü:** Tapu sicilinin temel unsurudur; taşınmazlar üzerindeki ayni haklar bu deftere kaydedilir. Özel mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin mülkiyet hakkı ve mevzuat hükümlerine göre tescili veya şerhi gereken bütün haklar ve yükümlülükler tapu kütüğüne kaydedilir.
- **Kat mülkiyeti kütüğü:** Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlere ilişkin ayni hakların tescil edildiği kütüktür.
- **Yevmiye defteri:** Tapu kütüğüne tescil edilen ayni hakların sıralarını belirlemede kullanılan bir defterdir.
- **Resmi belgeler:** Resmi senet, vekâletname, mahkeme ilamı, veraset senedi gibi kütükteki kayıtların yapılmasına dayanak olan ve kaydın yapılmasını sağlayan belgelerdir.
- **Tapu plânları, tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen harita ve planlardır. Bu planlar,** (i) Kadastro paftaları, (ii) Kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen planlar, (iii) İlgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, (iv) talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve plânlardır.
- **Kadastro çapı (Plan örneği),** parselin kadastro paftası ya da tapu planından (haritasında) aynen alınan örneğidir. Kadastro çapı (Plan örneği), ilgili parselin sınırları, komşu parseller ve yollarla olan durumunu gösteren, ölçekli belgedir. İlgili kadastro müdürlüklerinden alınır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

50

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Değer (Value) **ve Taşınmaz** (Real Estate) **Değerlemesi** (Valuation-Appraisal)…?

"**Değer**" kavramı farklı toplumlarda, farklı kültürlerde ve farklı zamanlarda insanlar için değişik anlamlar ifade etmiştir. Bazı dönemlerde buğdayla, bazı dönemlerde gümüşle, bazı dönemlerde de altınla ifade edilirken, günümüzde ise varlıkların değerleri parayla ifade edilmektedir.

"**Değer**" (TDK); "Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet" olarak tanımlanmaktadır. Bu soyut ölçü; taşınmaz değerlemesi başlığı altında ele alındığında genellikle, bir malın "alım-satım" işlemlerindeki parasal karşılığıdır.

"**Değer**" taşınmaz mal değerleme uzmanı tarafından belirli yöntemler uygulanarak belirlenen parasal ederi olarak ifade edilen ve fiyatla ölçülebilen bir kavramdır.

UDES (Uluslararası Değerleme Standartları) 'e göre; **değer**, "gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir".

Bir başka tanım ile **taşınmaz değerlemesi**; bir taşınmazın sahip olduğu farklı nitelikleri göz önünde bulundurarak, değerinin tarafsız bir şekilde tespiti için yürütülen faaliyetler olarak tanımlanabilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

51

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
Taşınmaz Mal Değerlemesi…?
Objektif ve tarafsız bir şekilde, bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmaz değerinin tespit edilmesi için gerekli işlemlerin bütünü olarak tanımlanabilir.
Taşınmazın pazar fiyatı; taşınmazın işleme konu olduğu andaki alım-satım fiyatıdır. Ülkemizde gerek yasal anlamda, gerekse kullanıcı için pazar değeri karşılığında, rayiç bedel, sürüm değeri, gerçek değer, dolanım değeri, nominal değer gibi birçok kavram kullanılmaktadır.
Genelde değerleme operasyonunda sonuca ulaşmada, uzmanın (eksper) değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı, takdir becerisi önem kazanmaktadır. Doğru bir sonuç için ayrıca değerlemeye konu gayrimenkule ve çevreye ilişkin yeterince bilgi ve donanıma sahip olunmakla birlikte değerleme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak seçilmesi de büyük önem taşımaktadır.
İdealde her bir taşınmazın tek bir değere sahip olması gerekir. Ancak değerleme, pazar araştırması yanında kredilendirme ya da sigortacılık gibi farklı amaçlarla yapılmaktadır. Yöntemi ve türü ne olursa olsun, dünyanın hiçbir yerinde kesin matematiksel yöntemlerle taşınmaz değerlemesi yapılamamaktadır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

52

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?
Farklı değer kavramları…?
Günümüzde taşınmaz değerlemesi başlığı altında kullanılan birçok değer kavramı mevcuttur. Taşınmaz değerleme faaliyetlerinde farklı değer kavramları ile çeşitli tespitler yapılmakta olup, taşınmaz değerlemesinde sıkça kullanılan değer kavramlarından bazıları aşağıda yer almaktadır;
✓ Rayiç Değeri (Sürüm Değeri): taşınmazların belli bir tarihteki normal alım-satım değeridir. "Pazar Değeri" olarak da bilinir.
✓ Piyasa Değeri (Pazar Değeri): bir taşınmazın alım-satım için elverişli koşulların olduğu, alıcı ve satıcının istekli bir tutum sergilediği ve ortak bir zamanda taşınmazın "el değiştirmesi" için uygun görülen miktardır.
✓ Sigorta değeri: taşınmazın zarar görmesi ya da tamamen kullanılamaz duruma gelmesi sonucunda yeniden inşa edilmesi için gereken bedeldir. Özellikle, taşınmazın konumlandığı bölgede çeşitli doğal afetlerin olma olasılığının yüksek olduğu parseller için önem taşımaktadır.
✓ Yatırım Değeri: bir taşınmazdan gelecekte edinilmesi planlanan kâr değeridir. Yatırım değeri ekonomide gelişen olaylardan, sosyal ve kültürel durumların değişkenliğine göre değişebilir.
✓ Vergi Değeri: 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine göre tespit edilen değer olup, "emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir" şeklinde tanımlanmıştır. Kısaca emlak vergisi kapsamındaki taşınmazın alım-satım bedeli olarak nitelendirilebilir.
✓ İpotek Değeri: teminata karşı olarak, taşınmazın bir miktarının ya da tamamı için karşılık gösterilmesidir. Kısaca bir rehin çeşidi olarak nitelendirilen ipotek, 4721 Sayılı Medeni Kanunu'nun 881'inci maddesine göre; "Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir" olarak tanımlanmıştır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

53

Taşınmaz değerlemesi: Temel kavramlar…?

Değerleme X Fiyatlama …?

Değer- herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, kullanım değeri, herhangi bir varlığın başka birine verildiğinde karşılığında alınabilecek nesne miktarı olarak tanımlanmaktadır.. **Bir varlığa ait değerin tespit edilmesi değerleme faaliyetlerini oluşturur.**

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

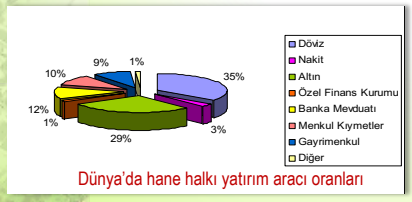
Fiyat- değerlemeden sonraki aşama olup, bir mal veya hizmetin parasal ifadesidir.

Modern piyasa ekonomilerinde; fiyatlar para ile ifade edilmektedir. Mal ve hizmetlerin fiyatı tam rekabetçi piyasalarda arz ve talebe göre belirlenirken, planlı ekonomilerde merkezi bir idare tarafından belirlenmektedir. Fiyatlama, belirli bir zamanda mal ve hizmetlerin piyasadaki değerinin para ile ifade edilmesi yani tahminidir. Tam rekabetçi bir piyasada fiyat ile değer örtüşecektir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

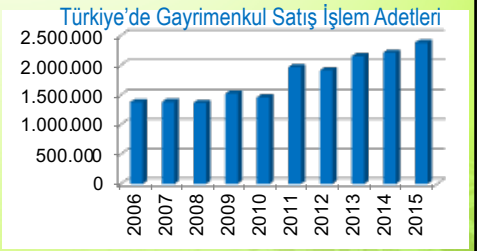
54

Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?



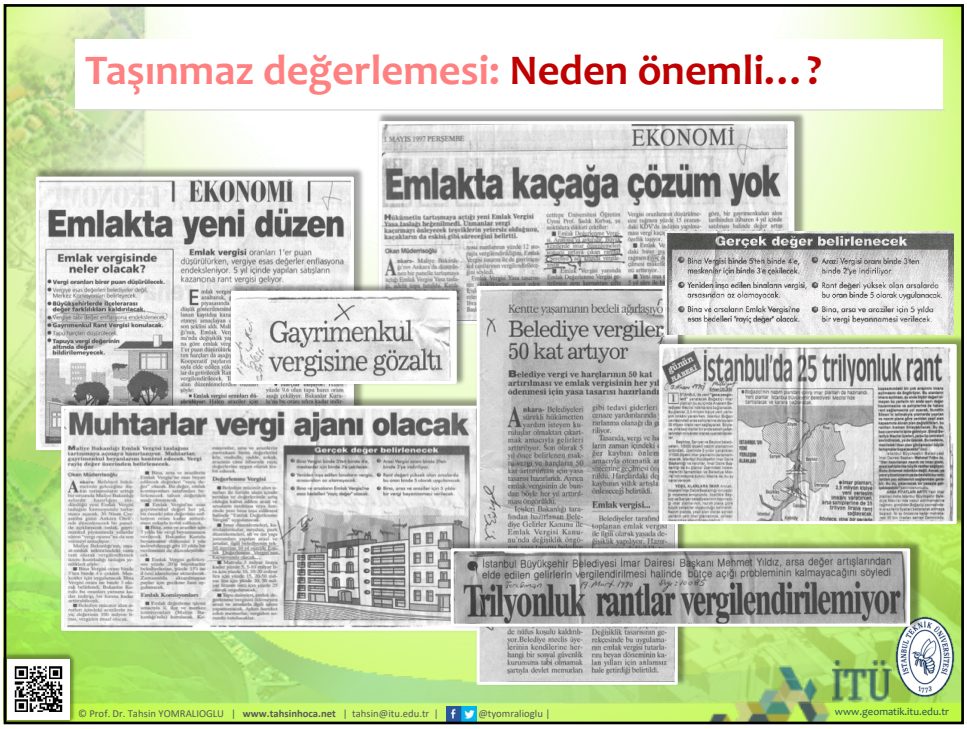
Dünya'da hane halkı yatırım aracı oranları

Dünya'da hanelerin sahip oldukları varlıklar



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

55


Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?
EKONOMİ
Emlakta kaçağa çözüm yok
EKONOMİ
Emlakta yeni düzen
Emlak vergisinde neler olacak?
Gayrimenkul vergisine gözaltı
Gerçek değer belirlenecek
Belediye vergiler 50 kat artıyor
İstanbul'da 25 trilyonluk rant
Muhtarlar vergi ajanı olacak
Trilyonluk rantlar vergilendirilemiyor
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

56

Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?
Taşınmaza dayalı vergi ve harçlar
Emlak vergisi, Veraset ve intikal vergisi
Gelir vergisi, Katma değer vergisi
Tapu ve kadastro harçları
Arsa-arazi düzenlemeleri
Kentsel toprak düzenlemeleri
Arazi toplulaştırması
Kentsel dönüşüm uygulamaları
Sermaye piyasası uygulamaları
Gayrimenkul yatırım ortaklıkları,
Gayrimenkul sertifikaları vd.
Kredilendirme ve Bankacılık uygulamaları
İpotekli taşınmaz alımı (mortgage)
Mülkiyet haklarının değişimi
Kamulaştırma
Taşınmaz alım-satımı
Taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak kurulması vb.
Taşınmaz Geliştirme
Yatırım, planlama
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

57

Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?

18 milyon kayıtlı emlak vergi

Yıllar	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
İntikal Ver. (milyarTL)	82	137	239	453	1.124	1.140	1.864	2.946	6.827
Tapu Harçları (milyarTL)	658	847	1.407	2.559	6.240	12.947	25.115	53.136	98.668

Yıllar	1999	2000	2001	2002	2003
İntikal Ver. (milyarTL)	10.535	13.111	21.882	30.061	56.406
Tapu Harçları (milyarTL)	100.528	177.777	255.992	376.599	574.995
Ek Eml. Ver. (milyarTL)		64.549	6.733	5.077	4.888

58

Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?

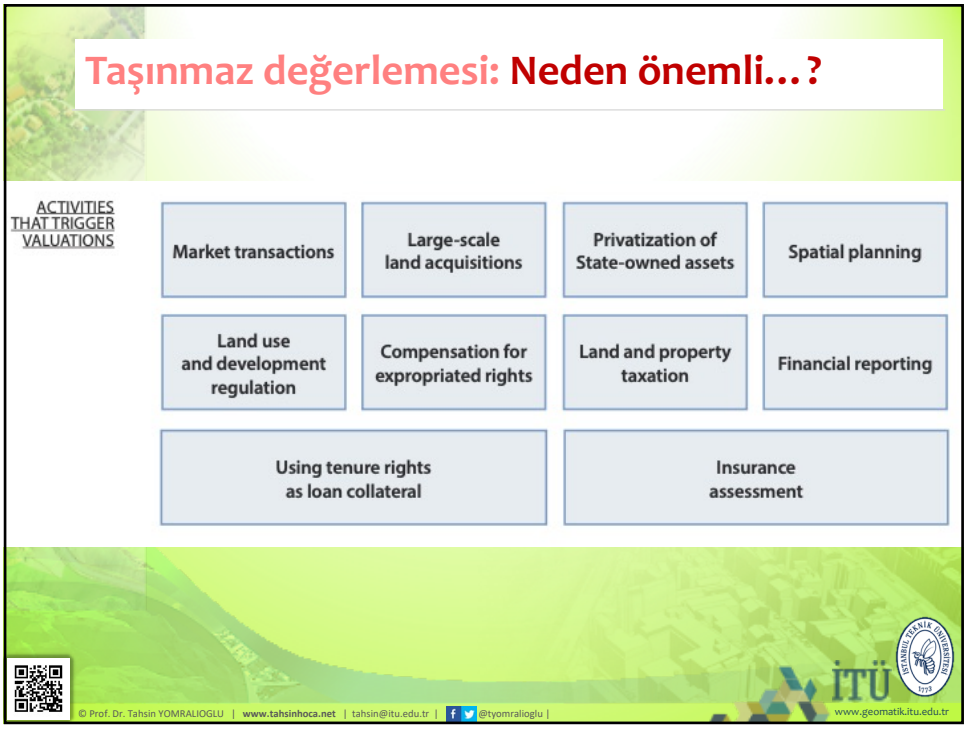
Ada No	Parsel No	Kurum (TL) (A)	Mahkeme Bilirkişi (1.Heyet) TL (B)	Mahkeme Bilirkişi (2.Heyet) TL (C)	Fark TL D=(B-A)	Fark TL E=(C-A)	Oran (D/A) %	Oran (E/A) %
867	153	350	1105	1400	755	1050	215	**300**
867	146	400	1500	1700	1100	1300	275	**325**
206	17	1200	1850	-	650	-	54	**-**
212	15	700	810	1000	110	300	16	**43**
212	14	700	1000	1000	300	300	43	**43**
464	31	63	170	121	107	58	169	**92**

	Parsel no		
Değer m²/TL	1	2	3
Emlak vergi değeri	700.000	250.000	175.000
İdarece belirlenen değer	1.700.000	1.400.000	900.000
Komisyonca belirlenen değer	1.900.000	1.400.000	1.400.000
Mahkemece belirlenen değer	18.000.000	16.250.000	14.500.000

59

Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?
Milliyet
HANGİ FİYAT DOĞRU?
Karadeniz Otoyolu için yapılan kamulaştırmalarda Takdir Komisyonu başka bir fiyat, bilirkişi aracılığı ile mahkemeler başka bir fiyat tespit etti. Ancak iki tespit arasında 25 kata yakın fiyat farkı çıkması, 'bilirkişiler aracılığı ile fiyatlar şişirildi mi' kuşkusunu doğurdu...
Nedim Şener
Karadeniz Otoyolu kamulaştırmalarında, Karayolları Takdir Komisyonu ile mahkemelerin bilirkişiler aracılığı ile yaptıkları fiyat tespitleri arasında 25 kata kadar fark olduğu ortaya çıktı. Olayla ilgili ulaşılan bilgiler, aynı yol için Giresun'da yapılan kamulaştırmada, bir kamu kuruluşundan (TMSF) 441 milyar liraya alınan arazinin, başka bir kamu kuruluşuna (Karayolları) 2,2 trilyon liraya satılması olayının istisna olmadığı kuşkusunu doğurdu. TMSF'den alınan arsanın Karayollarına beş katı fiyata satılması olayı, Milliyet'in 26 Eylül 2005 tarihli sayısında manşetten duyurulmuş, konu Meclis'te soru önergesi olarak gündeme getirilmişti. CHP Milletvekilleri Mustafa Özyürek ve Kemal Kılıçdaroğlu'nun verdiği soru önergelerine verilen yanıt ile bugüne kadar toplam 268 trilyon kamulaştırma bedeli ödenen Karadeniz Otoyolu'nda, arsaların metrekare fiyatlarının belirlenmesinde, Karayolları Takdir Komisyonu ile mahkemelerin bilirkişiler aracılığı ile yaptıkları tespitler arasında 25 kata varan farklar oluştu. Bayındırlık Bakanı Faruk Nafiz Özak'ın soru önergesine gönderdiği yazılı yanıta göre, Artvin'de Komisyon'un 19 YTL değer biçtiği bir tarlanın metrekaresine bilirkişi raporuyla mahkeme 244,6 YTL değer biçti. Yine Giresun'da Komisyon'un metrekaresi için 19,3 YTL değer tespit ettiği arsaya mahkeme bilirkişi raporuna dayanarak 26 kat fazlasına (495 YTL) değer tespiti yaptı. Takdir komisyonları ile mahkemelerin atadığı bilirkişilerin belirlediği değer farklılıkları Rize'de sekiz kata, Trabzon'da altı kata, Samsun'da iki- üç kata kadar ulaştı. Ordu'da ise takdir komisyonu ile mahkemelerin bilirkişi raporlarına göre belirlediği fiyat farkları 3 ile 10 kat arasında.
Kılıçdaroğlu: 210 trilyon lira fazladan ödendi…
Soru önergesi sahibi CHP Milletvekili Kemal Kılıçdaroğlu, iki tespit arasındaki farkı şöyle yorumladı: "Takdir komisyonlarının tespitlerine göre toplam 40- 50 trilyon liraya bitirilecek Karadeniz Otoyolu Projesi'ndeki arsa kamulaştırılmalarına 268 trilyon lira ödenmesinin tek anlamı var. Orada bilirkişi eliyle vurgun yapılmış."
Hicabi Ece: Çıkar yapılanması var…
Otoyol için yapılan bir kamulaştırmada, daha önce TMSF'den 441 milyar liraya alınmış bir arsanın 2,2 trilyon liraya kamulaştırılmasını değerlendiren dönemin Karayolları Genel Müdürü Hicabi Ece, şöyle demişti: "Burada acele kamulaştırma yöntemi uygulanıyor. Mahkemelerde fiyatlar değişiyor. Büyük fiyat farkları oluyor. Mal sahipleri ile bilirkişiler arasında çıkar yapılanması var."
Bakan Cemil Çiçek, 'kanayan yara' demişti…
Bilirkişi olarak görev yapan kişilerin usulsüzlüklerine dikkat çeken Adalet Bakanı Cemil Çiçek, daha önce aynı konuda yaptığı bir açıklamada, "Bilirkişilik toplumun kanayan bir yarasıdır" demişti. Çiçek şunları söylemişti: "Bugün istenildiğinde alamayacağınız bilirkişi raporu yoktur. Bilirkişilik, toplumumuzun kanayan yarasıdır."
Karadeniz Otoyolu için yapılan kamulaştırmalarda Takdir Komisyonu başka bir fiyat, bilirkişi aracılığı ile mahkemeler başka bir fiyat tespit etti. Ancak iki tespit arasında 25 kata yakın fiyat farkı çıkması, 'bilirkişiler aracılığı ile fiyatlar şişirildi mi' kuşkusunu doğurdu…
Emsal taşınmazın satıştarihindeki (23.10.2001) değeri : 350.000.000.000TL/219.47m2 : 1.594.751.000TL/m2
Emsal taşınmazın dava tarihindeki(06.08.2004)değeri : Ağus.2004 Ind. 7923.5/4564.5 Ekim 2001x1.594.751.000: 2.768.323.000 TL/m2 bulunur.
Emsal taşınmaz yukarıda sıralanan özelliklere sahip olmasına karşın dava konusu taşınmazda raporumuzun 4.maddesinde ki özellikleri sahiptir Her iki taşınmazın müsbet ve menfi yönleri bir-biriyle karşılaştırıldı-ğında emsal taşınmazın dava konusu taşınmazda 1.85 kat daha değerli olduğu sonuc ve kanaatine varılmıştır.Buna göre dava konusu taşınmazın 06.08.2004 dava tarihindeki arsa m2 değeri:
2.768.323.000TL/1.85 kat : 1.496.390.800 TL.
Taşınmazın cevresindeki serbest aşımlar dikkate alındığında heyeti mizin taktiri 1.500.000.000TL.dir.
ulaşılan bilgilere göre; aynı yol için Giresun'da yapılan kamulaştırmada, bir kamu kuruluşundan (TMSF) 441 milyar liraya alınan arazinin, başka bir kamu kuruluşuna (Karayolları) 2.2 trilyon liraya satılması olayının istisna olmadığı kuşkusunu doğurdu.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

60


Taşınmaz değerlemesi: Neden önemli…?
ACTIVITIES THAT TRIGGER VALUATIONS
Market transactions
Large-scale land acquisitions
Privatization of State-owned assets
Spatial planning
Land use and development regulation
Compensation for expropriated rights
Land and property taxation
Financial reporting
Using tenure rights as loan collateral
Insurance assessment
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

61

Taşınmaz değerlemesi: Sorunlar…?

AKTÖRLER

Mal sahibi
Alıcı
Kiracı
Satıcı
Değerlemeci
Emlakçı
Bilirkişi
Kiralayan
Yatırımcı
Reklamcı
Uzman
Geliştirici

Tespitler…

Değerleme bir taşınmazın kısmen veya tamamen nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir. Diğer bir deyişle, taşınmaz varlıkların, sahip oldukları özellikler bakımından, ekonomik gelişmeler karşısında topyekûn olarak analiz edilip güncel piyasa koşullarındaki birim değerinin tahmin edilmesidir. Bu değer genellikle rayiç bedel, sürüm değeri veya kazanç değeri olarak bilinir…

Ülkemizde genelde birçok mal ve hizmetlerin fiyatları rekabet şartlarının göz ardı edilmesi halinde tek fiyatla belirlenirken, ekonomik bir yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle bir durum söz konusu değildir. Ekonomideki hızlı değişimin yanı sıra, taşınmazlara ait bilgi bankalarının henüz istenen düzeyde olmaması neticesinde, taşınmaz fiyatlarındaki değişim oranlarını sağlıklı bir şekilde takip ve tahmin etmek oldukça güçtür. Bunun sonucunda ülkemizde aynı bir taşınmaza ait değişik fiyatlar ile karşılaşılmaktadır. Bunların bazıları;

a) Beyan değerleri,
b) Vergiye esas fiyatlar,
c) Piyasa koşullarındaki serbest alım-satım fiyatları,
d) Kamulaştırmada değer takdir komisyonlarınca tespit edilen fiyatlar,
e) Bedel artırımı davaları sonucu mahkemelerce tespit edilen fiyatlardır.

...devamı (1)

62

Taşınmaz değerlemesi: Sorunlar…?

Tespitler…

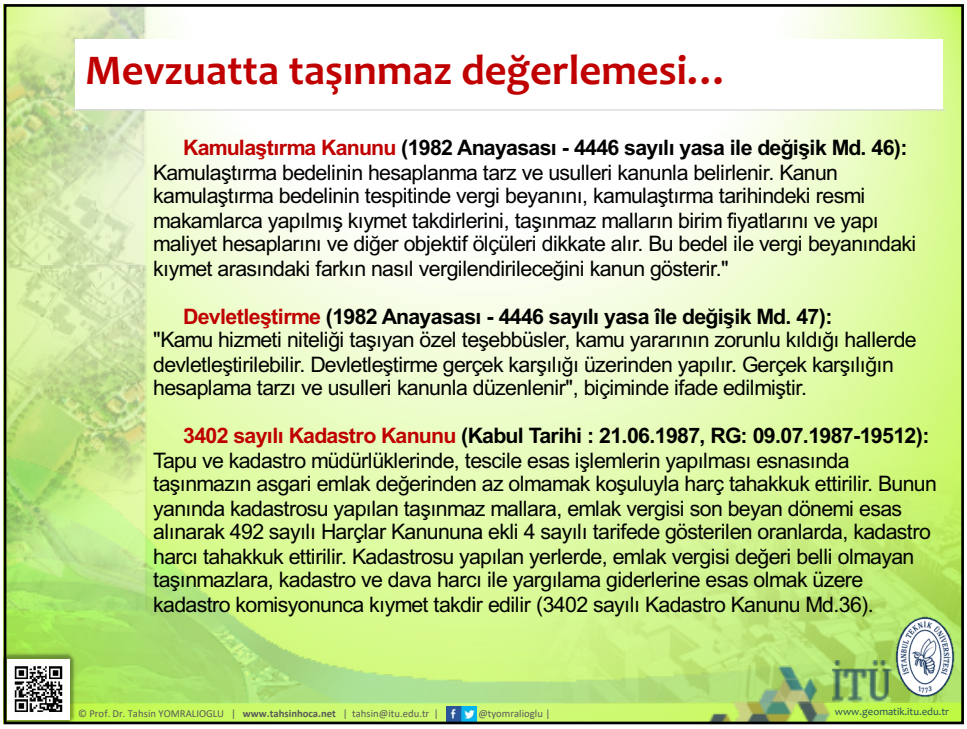
…Esasen bir taşınmazın gelişmeye tabi olmadığı zaman içerisinde sabit değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilmiş olsa dahi bu değerlerin birbirine yakın olması beklenir. Ülkemizde taşınmaz malların değerleme işlemleri, herhangi bir standardizasyona bağlı olmadığından, değişik yaklaşımlar sonucu ortaya büyük farklılık gösteren bedeller çıkmaktadır. Böylece parseller için,

- **Kamu kurumlarının arsa satışındaki tahmini bedelin tespitinde,**
- **Kadastro parsellerinin imar parsellerine dönüşmesindeki değer artışının tespitinde,**
- **Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz değerinin belirlenmesinde,**
- **Planlamada zararın giderilmesi ve kaynağın alınmasında,**
- **İyileştirme bölgelerinde fiyat kontrolünde**

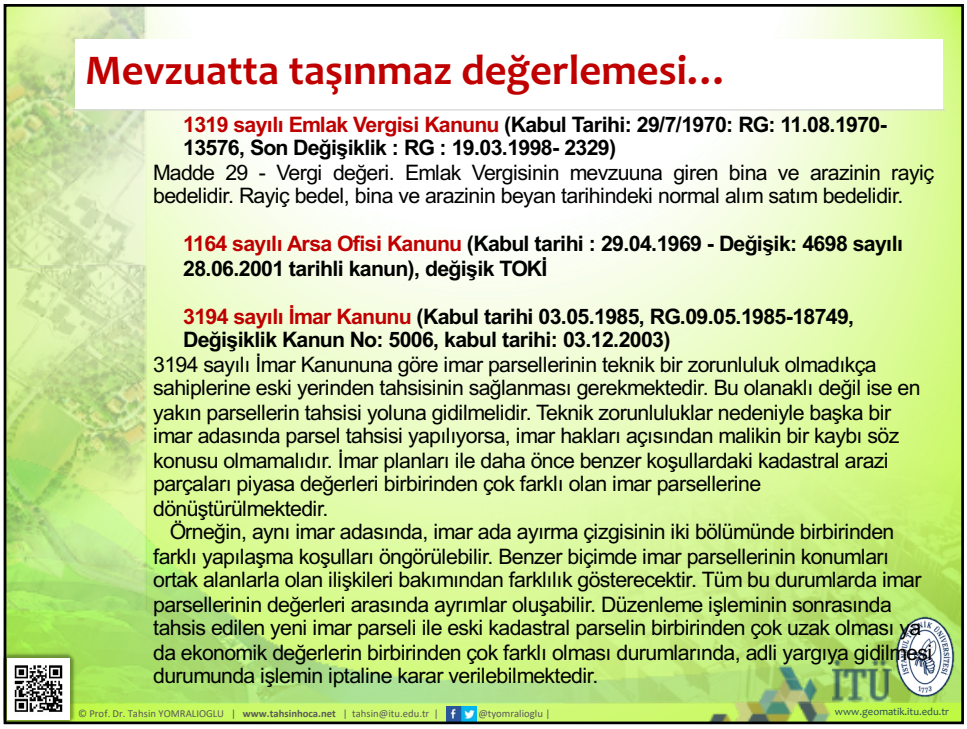
Değer tespiti yapıldığında birbirinden farklı değerler çıkmakta ve bunların da ekonomik ve sosyal dengeler üzerinde olumsuz etkileri olmaktadır. Ülkemizde dinamik bir taşınmaz değerleme sistemi henüz tesis edilemediğinden, yargıda bir çok değerlendirme davası gündeme gelmekte, ekonomik olarak devletin büyük vergi kaybı olmakta ve taşınmaz piyasasında pek çok spekülasyon ortaya çıkmaktadır.

Bütün bu sorunların çözüme kavuşturulması için, gelişmiş toplumlarda olduğu gibi, ülkemizde de sağlıklı bir taşınmaz değerlendirme mekanizmasının hukuki ve teknik altyapısı günümüz koşullarına uygun olarak bir an önce oluşturulup bilgi sistemlerinin taşınmaz değerlemesiyle entegrasyonu sağlanmalıdır…

63


Mevzuatta taşınmaz değerlemesi...
Kamulaştırma Kanunu (1982 Anayasası - 4446 sayılı yasa ile değişik Md. 46):
Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceğini kanun gösterir."
Devletleştirme (1982 Anayasası - 4446 sayılı yasa île değişik Md. 47):
"Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplama tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir", biçiminde ifade edilmiştir.
3402 sayılı Kadastro Kanunu (Kabul Tarihi : 21.06.1987, RG: 09.07.1987-19512):
Tapu ve kadastro müdürlüklerinde, tescile esas işlemlerin yapılması esnasında taşınmazın asgari emlak değerinden az olmamak koşuluyla harç tahakkuk ettirilir. Bunun yanında kadastrosu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede gösterilen oranlarda, kadastro harcı tahakkuk ettirilir. Kadastrosu yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmazlara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir (3402 sayılı Kadastro Kanunu Md.36).
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

64


Mevzuatta taşınmaz değerlemesi...
1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (Kabul Tarihi: 29/7/1970: RG: 11.08.1970-13576, Son Değişiklik : RG : 19.03.1998- 2329)
Madde 29 - Vergi değeri. Emlak Vergisinin mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.
1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu (Kabul tarihi : 29.04.1969 - Değişik: 4698 sayılı 28.06.2001 tarihli kanun), değişik TOKİ
3194 sayılı İmar Kanunu (Kabul tarihi 03.05.1985, RG.09.05.1985-18749, Değişiklik Kanun No: 5006, kabul tarihi: 03.12.2003)
3194 sayılı İmar Kanununa göre imar parsellerinin teknik bir zorunluluk olmadıkça sahiplerine eski yerinden tahsisinin sağlanması gerekmektedir. Bu olanaklı değil ise en yakın parsellerin tahsisi yoluna gidilmelidir. Teknik zorunluluklar nedeniyle başka bir imar adasında parsel tahsisi yapılıyorsa, imar hakları açısından malikin bir kaybı söz konusu olmamalıdır. İmar planları ile daha önce benzer koşullardaki kadastral arazi parçaları piyasa değerleri birbirinden çok farklı olan imar parsellerine dönüştürülmektedir.
Örneğin, aynı imar adasında, imar ada ayırma çizgisinin iki bölümünde birbirinden farklı yapılaşma koşulları öngörülebilir. Benzer biçimde imar parsellerinin konumları ortak alanlarla olan ilişkileri bakımından farklılık gösterecektir. Tüm bu durumlarda imar parsellerinin değerleri arasında ayrımlar oluşabilir. Düzenleme işleminin sonrasında tahsis edilen yeni imar parseli ile eski kadastral parselin birbirinden çok uzak olması ya da ekonomik değerlerin birbirinden çok farklı olması durumlarında, adli yargıya gidilmesi durumunda işlemin iptaline karar verilebilmektedir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

65

Mevzuatta taşınmaz değerlemesi...

Özelleştirme...

Ülkemizdeki özelleştirme faaliyetleri 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Kanuna göre düzenlenmektedir. Buna göre özelleştirilmesi yapılacak bir taşınmazın değer tespitinin ne şekilde yapılacağı 18.maddenin (B) bendinde verilmiştir.

Buna göre özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespit işlemleri, bu kuruluşların nitelikleri ve bunlara uygulanacak özelleştirme yöntemleri de dikkate alınarak; İndirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), Temettü verimi, Defter değeri, Net aktif değeri, Amortize edilmiş yenileme değeri, Tasfiye değeri, Fiyat/kazanç oranı, Piyasa Kapitalizasyon değeri, Piyasa değeri/defter değeri, Ekspertiz değeri, Fiyat/nakit akım oranı gibi genel kabul görmüş değerleme metotları kullanılarak yapılır.

Bu değer tespit işlemleri İdare bünyesinde ve İdare Başkanının onayı ile en az beş üyeden oluşturulacak **Değer Tespit Komisyonları** veya idare tarafından teklif ve kuruluşça kabul edilecek Özel Bağımsız İhtisas Kuruluşları tarafından yapılır. Yapılan değerlendirme işlemlerinde kullanılan yöntemler ve çalışmalar açıklık-şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna duyurulur.

66

Mevzuatta taşınmaz değerlemesi...

TAŞINMAZ DEĞERLEME MEVZUATI (Özet Tablo)

TARİH	YASA	TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİ
1924	Köy Kanunu (442)	**MADDE 44** – Değer Pahasıyla Satın Alma
1934	Tapu Kanunu (2644)	**MADDE 17** - Taşınmaz kıymetlerinin takdiri ve ikinci derece tasdiki
1961	Vergi Usul Kanunu (213)	**MADDE 308** - Arazi kıymeti tahmin esası **MADDE 309** - Arazi kıymetinin takdirindeki esaslar
1961	Gelir Vergisi Kanunu (193)	**MADDE 73** - Emsal Kira Bedeli
1964	Harçlar Kanunu (492)	**MADDE 57** - Tapu Kadastro Harçları **MADDE 61** - Değer Esası **MADDE 63** - Kaydılı Değer, Emlak Vergisi Değeri
1964	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)	**MADDE 2** - Güncel İhale Değeri ve Emsal Değer/Arsa Stoku **MADDE 13** - Değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak
1965	Kat Mülkiyeti Kanunu (634)	**MADDE 3** - Bağımsız bölümlerin arsa payları değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmesi
1970	Emlak Vergisi Kanunu (1319)	**MADDE 29** - Vergi Değeri
1981	2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	**MADDE 20** - Vergi Değeri Deyimi
1981	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)	**MADDE 22** - Görev ve yetkiler **MADDE 40/D** - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
1982	TC Anayasası	**MADDE 35**- Mülkiyet Hakkı **MADDE 46**- Kamulaştırma, kamu yararı, kamulaştırma bedeli **MADDE 47**- Devletleştirme, "gerçek karşılık (değer)"
1983	Kamulaştırma Kanunu (2942)	**MADDE 11** - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları **MADDE 15** - Kamulaştırma bilirkişiliği
1983	Devlet İhale Yasası (2886)	**MADDE 75** - Ecrimisil ve Tahliye
1984	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)	**EK MADDE 7** - Madde ile ilgili gayrimenkullerin değerinin Başbakanlık tarafından belirlenmesi
1984	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)	**MADDE 6** - Kamulaştırma
1985	İmar Kanunu (3194)	**MADDE 17** - Kamulaştırma Bedeli Takdiri
1987	Kadastro Kanunu (3402)	**MADDE 36** - Kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdiri yapılması
2001	Türk Medeni Kanunu (4721)	**MADDE 899** – Değer Biçilmesi **MADDE 904** – Sorumluluğun Sınırı
2001	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)	**MADDE 4** - Hazineye ait taşınmaz malların satışı **EK MADDE 3** - Hazine taşınmazlarının bazı özel yatırımlara tahsis edilmesi
2002	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	**MADDE 7** - Arazi Ve Arsaların Maliyet Hesabı **MADDE 10** - Trampa
2004	Tapu Sicil Tüzüğü	**MADDE 39** - Değerlendirme Komisyonu **MADDE 40** - İpotekli borç Senedi İçin Değer Belirleme **MADDE 41** - İrat Senedi İçin Değer Belirleme **MADDE 42** - Taşınmaz Malın Gelir Değerinin Belirlenmesi **MADDE 43** - En Yüksek Değerin Belirlenmesi

67

Mevzuatta taşınmaz değerlemesi…

TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ YAPAN KURUMLAR

	Kurum	Taşınmaz Değerleme İle İlişkisi	Yasa
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	*Vergiye esas birim değer hesabı*	Kadastro Kanunu (3402) Tapu Kanunu (2644) Tapu Sicil Tüzüğü
	Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	*Projelendirme*	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	İller Bankası AŞ	*Kamulaştırma*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Enerji ve Tabii Kaynaklar B.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	*Kamulaştırma*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	*Kamulaştırma*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	*Kamulaştırma/Kiralama*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Çevre Orman	Orman Genel Müdürlüğü	*Satın Alma/İnşaat/Kamulaştırma*	Orman Kanunu (6831)
	Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	*Etüt/Planlama*	Orman Kanunu (6831)
Başbakanlık	Sermaye Piyasası Kurulu	*Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları*	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	*Satın Alma/Projelendirme*	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	*Özelleştirme*	Özelleştirme Kanunu (4046)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	*Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı*	Vakıflar Kanunu (5737)
	GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	*Toplulaştırma/ Kamulaştırma*	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	*Toplulaştırma/ Kamulaştırma*	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
İçişleri Bakanlığı	Valilikler	*Projelendirme*	İl Özel İdaresi (5302)
	Belediyeler	*Emlak Vergisi Toplama*	Emlak Vergisi Kanunu (1319)
	İl Özel İdaresi	*Taşınmaz Yönetimi/Yatırım*	İl Özel İdaresi (5302)
Ulaştırma	DHMİ Genel Müdürlüğü	*Kamulaştırma*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Karayolları Genel Müdürlüğü	*Kamulaştırma*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Maliye B.	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	*Hazine Taşınmazlarının Yönetimi*	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)
	Gelir İdaresi Başkanlığı	*Vergi Toplama*	Vergi Usul Kanunu (213) Gelir Vergisi Kanunu (193)
Kültür Turizm	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	*Projelendirme/Fizibilite*	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)
	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	*Satın Alma*	Kültür Ve Turizm Bakanlığı Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun (4848)
Kültür Turizm	Milli Savunma Bakanlığı Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastriktür Dairesi Başkanlığı)	*Kamulaştırma/İmar Faaliyetleri/Satış/Emlak Bilgi Sistemi*	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Sanayi B.	Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	*Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/Üst Yapılarda Destek*	Endüstri Bölgeleri Kanunu 4737

68

Mevzuatta taşınmaz değerlemesi…

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

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

a) Cins ve nev'ini,

b) Yüzölçümünü.

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın ~~kamulaştırma tarihindeki~~ mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

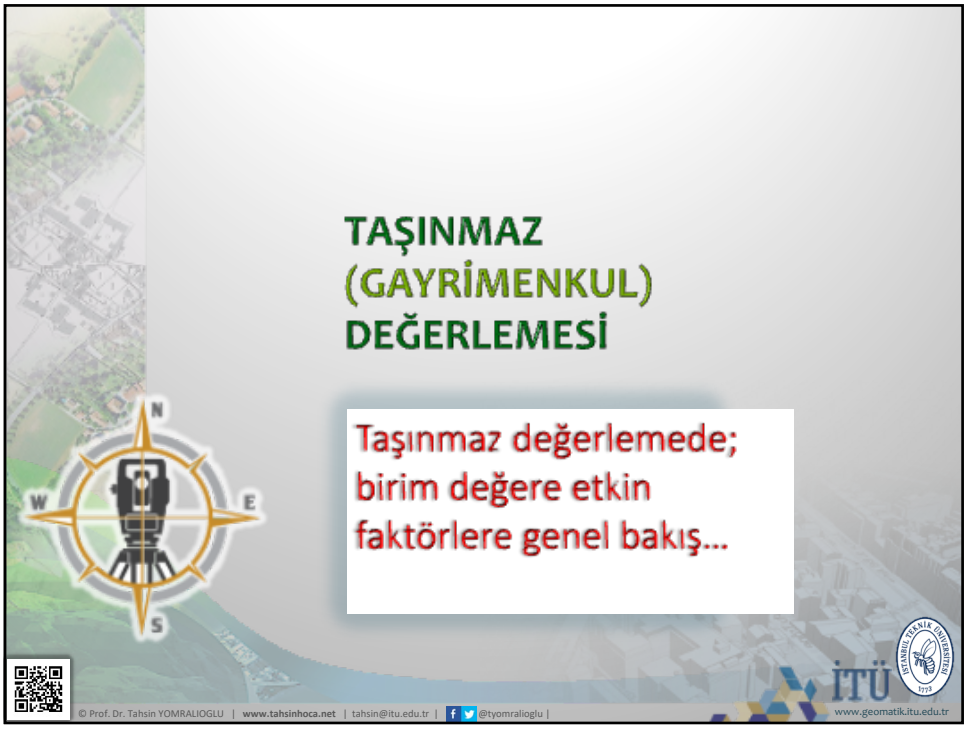
h) Yapılarda, (…)(2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

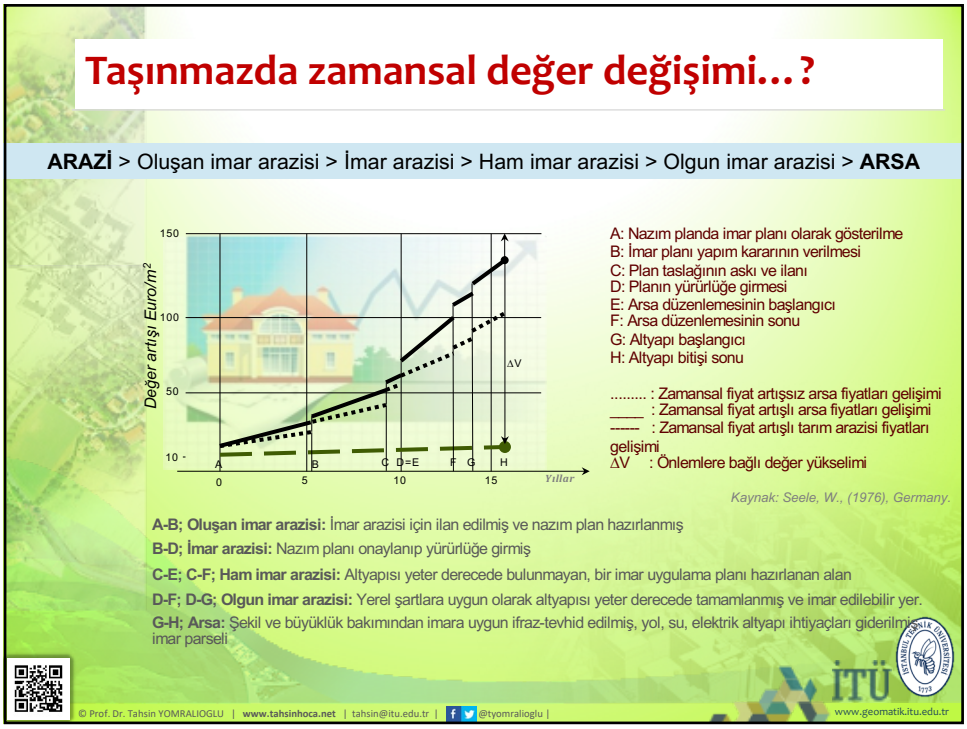
•Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

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

69


TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Taşınmaz değerlemede;
birim değere etkin
faktörlere genel bakış...
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

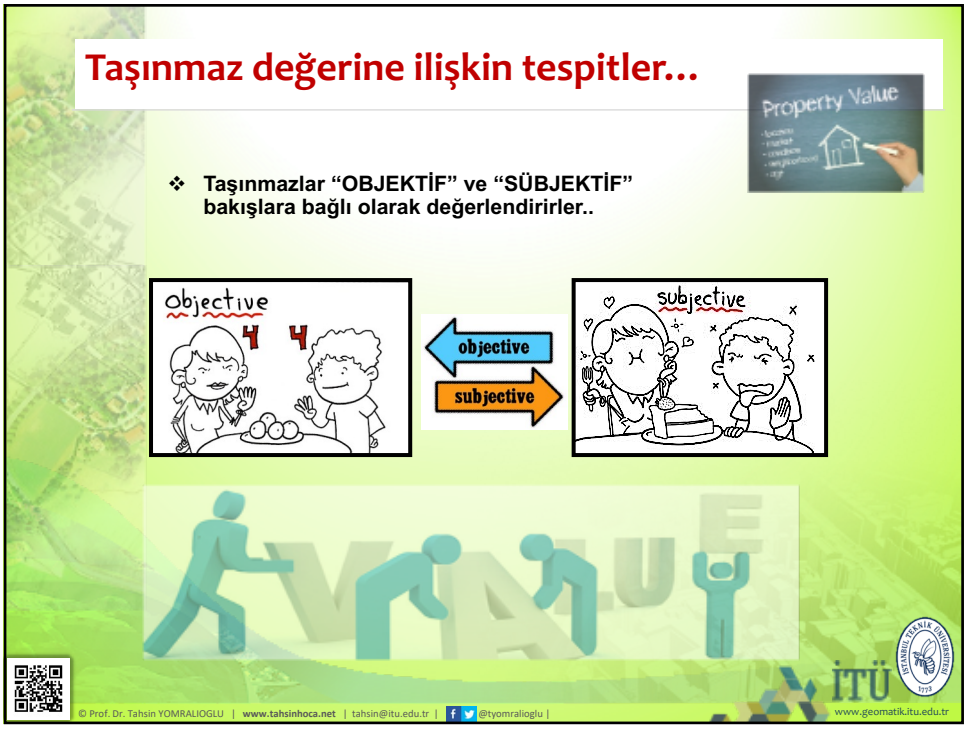
70


Taşınmazda zamansal değer değişimi...?
ARAZİ > Oluşan imar arazisi > İmar arazisi > Ham imar arazisi > Olgun imar arazisi > ARSA
Değer artışı Euro/m²
150
100
50
10
ΔV
A
B
C D=E F G H
0
5
10
15
Yıllar
A: Nazım planda imar planı olarak gösterilme
B: İmar planı yapım kararının verilmesi
C: Plan taslağının askı ve ilanı
D: Planın yürürlüğe girmesi
E: Arsa düzenlemesinin başlangıcı
F: Arsa düzenlemesinin sonu
G: Altyapı başlangıcı
H: Altyapı bitişi sonu
..... : Zamansal fiyat artışsız arsa fiyatları gelişimi
_____ : Zamansal fiyat artışlı arsa fiyatları gelişimi
------ : Zamansal fiyat artışlı tarım arazisi fiyatları gelişimi
ΔV : Önlemlere bağlı değer yükselimi
Kaynak: Seele, W., (1976), Germany.
A-B; Oluşan imar arazisi: İmar arazisi için ilan edilmiş ve nazım plan hazırlanmış
B-D; İmar arazisi: Nazım planı onaylanıp yürürlüğe girmiş
C-E; C-F; Ham imar arazisi: Altyapısı yeter derecede bulunmayan, bir imar uygulama planı hazırlanan alan
D-F; D-G; Olgun imar arazisi: Yerel şartlara uygun olarak altyapısı yeter derecede tamamlanmış ve imar edilebilir yer.
G-H; Arsa: Şekil ve büyüklük bakımından imara uygun ifraz-tevhid edilmiş, yol, su, elektrik altyapı ihtiyaçları giderilmiş imar parseli
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

71

Taşınmaz değerine ilişkin tespitler…
Birleşmiş Milletlere göre, taşınmaz mal, yaşama memnunluk ve çekicilik kattığından bir değeri vardır…
Bir taşınmazın değerini meydana getiren, temelde insanların duygu ve düşünceleridir…
Gayrimenkul piyasasının bütün toplumlar arasında fiyatlarını eşitleyememesinin olası nedenlerinden biri, hane halkının mülk satın alırken çok çeşitli faktörleri dikkate almasıdır…
Taşınmazın doğasında var olan temel faktörler; arazinin topografyası, toprağın yapısı ve imar haklarıdır...
Taşınmazın "Dışsal" yani araziye bağlı olmayan temel faktörleri ise; arazinin bulunduğu yerin konumu, çevresi, arazi kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kabiliyeti ve kamu kuruluşlarından yararlanma kapasitesidir…
Taşınmazlar "OBJEKTİF" ve "SÜBJEKTİF" bakışlara bağlı olarak değerlendirirler..
REAL ESTATE
valuation
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

72


Taşınmaz değerine ilişkin tespitler…
Property Value
Taşınmazlar "OBJEKTİF" ve "SÜBJEKTİF" bakışlara bağlı olarak değerlendirirler..
objective
subjective
objective
subjective
VALUE
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

73

Taşınmaz değerine etkin faktörler...

1. **Taşınmazın kullanım amacı**

Kullanım amacı, taşınmaza ekonomik bakımdan etki eden önemli bir kriter olarak ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla, öncelikle taşınmazın, arsa veya arazi olduğu tespit edilir. Daha sonra, konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği taşınmazın ekonomik bir göstergesi olduğundan, taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi amaçlanan faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği irdelenir.

2. **Taşınmaz mahallinin özellikleri**

a) **Çevresel özellikler:** Taşınmazın bulunduğu mahal, doğal ve yapay faaliyetler açısından değerlendirilir. Doğal faaliyetler olarak, taşınmazın bulunduğu yerin topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu, çevrenin bitki örtüsü, biyolojik, ekolojik ve kimyasal yapısı anlaşılır. Bunun yanında yapay faaliyet olarak taşınmazın bulunduğu çevreye yapılan ve yapılacak yatırım ve hizmetler sonucunda kazandırılmış özellikler anlaşılır. Bunlar, taşınmaz mahallindeki gelişme potansiyeli, mevcut alt ve üst yapı hizmetleri, sosyal, eğitim ve kültürel amaçlı donatıların yoğunluğu, bölgedeki yaşam koşulları, ticari ve endüstriyel faaliyetler ve bu türden tesislerin varlığıdır. Bununla birlikte bölgedeki nüfus yoğunluğu, sosyal tabakalaşma, demografik hareketlerde taşınmazın bulunduğu mahallin yeri ayrı ayrı dikkate alınır.

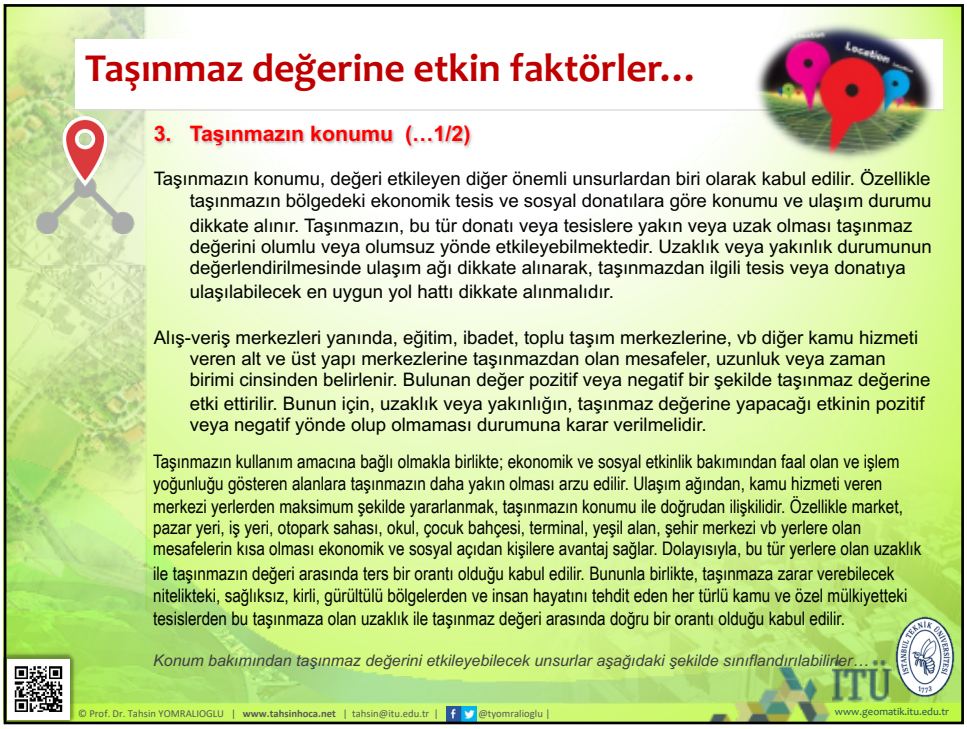
74

Taşınmaz değerine etkin faktörler...

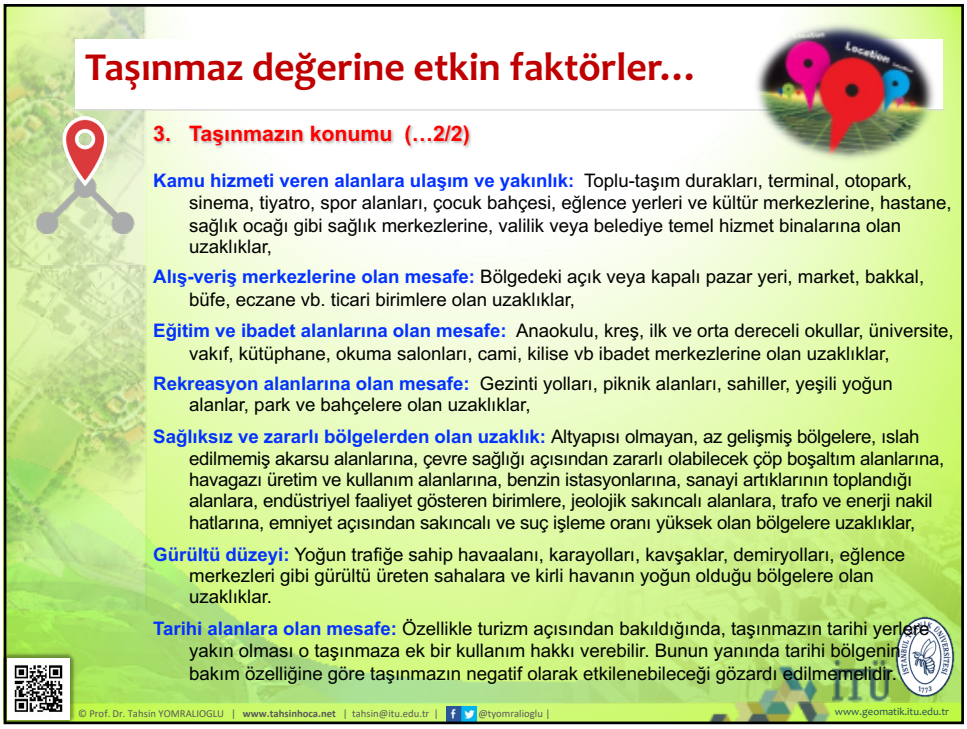
b) **Yasal özellikler:** Yasal düzenlemeler genellikle taşınmaz kullanımını doğrudan etkileyebilen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler imar faaliyetlerinden açık bir şekilde etkilenmektedirler. Plan ile mevcut taşınmazlara yapı nizamı ve kullanım açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlandığı gibi, kamulaştırma ile de taşınmazın kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilmesi söz konusudur. Dolayısıyla, kanun ve yönetmelikler, taşınmazlara ilişkin mülkiyet haklarını kısıtlama veya genişletme tasarrufuna sahip olup, bu tasarruf ile taşınmazları ekonomik açıdan etkilediğinden değerlendirme işleminde dikkate alınmalıdırlar. Değerlendirme esnasında, taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan ilgilendiren yasal düzenlemelerin, özellikle imarla ilgili mevzuatların incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca, Medeni Yasa'dan kaynaklanan tescil gücündeki mutlak hak olan irtifak hakları (örneğin, üst hakkı, geçit hakkı) mülkiyetin değerini negatif yönde etkileyen ve yapılaşma ile diğer kullanımlara sınırlama getiren haklar da değer hesabına katılmalıdır.

c) **Taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri:** Çevresel kriterlerden biride, taşınmaz mahallindeki diğer taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleridir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşuluk ilişkileri, maddi ve manevi güçleri, toplum içerisindeki popülariteleri, yasalara karşı davranış biçimleri, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler taşınmaz mahalline çekicilik kazandıran diğer sübjektif değerler olarak göz önünde bulundurulur. Özellikle ülkemizde, toplumda belli bir seviyedeki devlet adamı, sanatçı, işadamı, vb. kişilerin sahip oldukları taşınmaz mahallerinin birim değerlerinde diğerlerine nazaran büyük bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu tür kişilerin özellikleri bölgeye talebi artırdığından, taşınmazlarda bir değer değişimi söz konusu olmaktadır. Kişisel özellik yanında, taşınmaz mahallinde bulunan kurum ve kuruluşlar ve bunların göstermiş olduğu faaliyetlerde taşınmaz değerini etkileyen sübjektif unsurlar olarak kabul edilir. Bu kurum ve kuruluşların bölgeye katkıları veya zararları, bunlara o bölgedeki diğer taşınmaz sahiplerinin bakış açısı araştırılmalıdır.

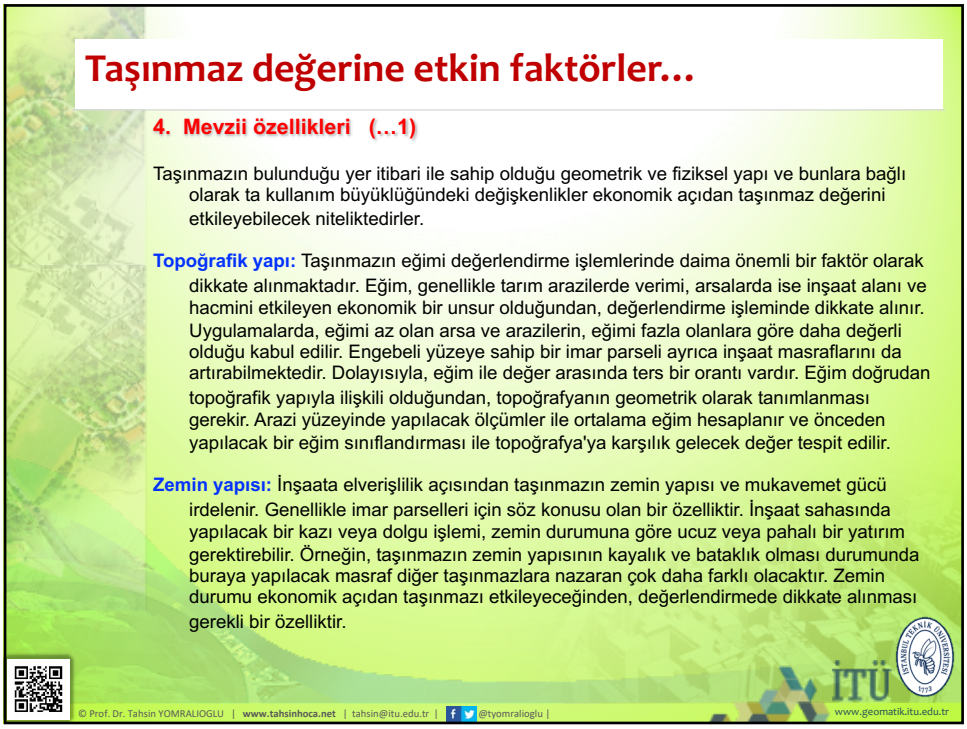
75


Taşınmaz değerine etkin faktörler...
3. Taşınmazın konumu (...1/2)
Taşınmazın konumu, değeri etkileyen diğer önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Özellikle taşınmazın bölgedeki ekonomik tesis ve sosyal donatılara göre konumu ve ulaşım durumu dikkate alınır. Taşınmazın, bu tür donatı veya tesislere yakın veya uzak olması taşınmaz değerini olumlu veya olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Uzaklık veya yakınlık durumunun değerlendirilmesinde ulaşım ağı dikkate alınarak, taşınmazdan ilgili tesis veya donatıya ulaşılabilecek en uygun yol hattı dikkate alınmalıdır.
Alış-veriş merkezleri yanında, eğitim, ibadet, toplu taşım merkezlerine, vb diğer kamu hizmeti veren alt ve üst yapı merkezlerine taşınmazdan olan mesafeler, uzunluk veya zaman birimi cinsinden belirlenir. Bulunan değer pozitif veya negatif bir şekilde taşınmaz değerine etki ettirilir. Bunun için, uzaklık veya yakınlığın, taşınmaz değerine yapacağı etkinin pozitif veya negatif yönde olup olmaması durumuna karar verilmelidir.
Taşınmazın kullanım amacına bağlı olmakla birlikte; ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından faal olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara taşınmazın daha yakın olması arzu edilir. Ulaşım ağından, kamu hizmeti veren merkezi yerlerden maksimum şekilde yararlanmak, taşınmazın konumu ile doğrudan ilişkilidir. Özellikle market, pazar yeri, iş yeri, otopark sahası, okul, çocuk bahçesi, terminal, yeşil alan, şehir merkezi vb yerlere olan mesafelerin kısa olması ekonomik ve sosyal açıdan kişilere avantaj sağlar. Dolayısıyla, bu tür yerlere olan uzaklık ile taşınmazın değeri arasında ters bir orantı olduğu kabul edilir. Bununla birlikte, taşınmaza zarar verebilecek nitelikteki, sağlıksız, kirli, gürültülü bölgelerden ve insan hayatını tehdit eden her türlü kamu ve özel mülkiyetteki tesislerden bu taşınmaza olan uzaklık ile taşınmaz değeri arasında doğru bir orantı olduğu kabul edilir.
Konum bakımından taşınmaz değerini etkileyebilecek unsurlar aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilirler...
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

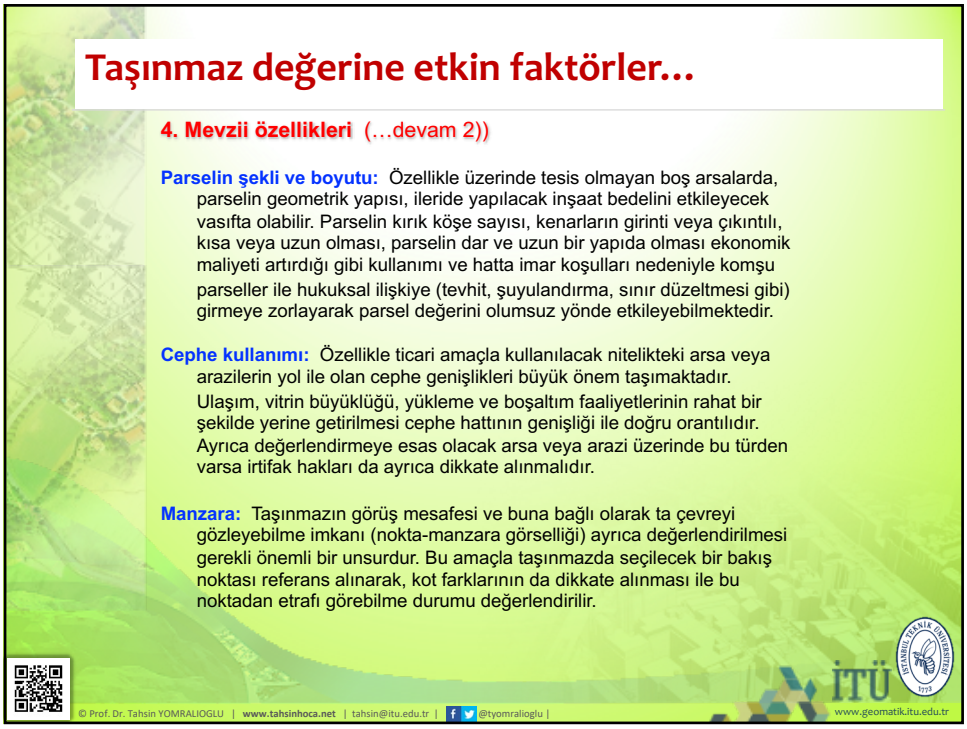
76


Taşınmaz değerine etkin faktörler...
3. Taşınmazın konumu (...2/2)
Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık: Toplu-taşım durakları, terminal, otopark, sinema, tiyatro, spor alanları, çocuk bahçesi, eğlence yerleri ve kültür merkezlerine, hastane, sağlık ocağı gibi sağlık merkezlerine, valilik veya belediye temel hizmet binalarına olan uzaklıklar,
Alış-veriş merkezlerine olan mesafe: Bölgedeki açık veya kapalı pazar yeri, market, bakkal, büfe, eczane vb. ticari birimlere olan uzaklıklar,
Eğitim ve ibadet alanlarına olan mesafe: Anaokulu, kreş, ilk ve orta dereceli okullar, üniversite, vakıf, kütüphane, okuma salonları, cami, kilise vb ibadet merkezlerine olan uzaklıklar,
Rekreasyon alanlarına olan mesafe: Gezinti yolları, piknik alanları, sahiller, yeşili yoğun alanlar, park ve bahçelere olan uzaklıklar,
Sağlıksız ve zararlı bölgelerden olan uzaklık: Altyapısı olmayan, az gelişmiş bölgelere, ıslah edilmemiş akarsu alanlarına, çevre sağlığı açısından zararlı olabilecek çöp boşaltım alanlarına, havagazı üretim ve kullanım alanlarına, benzin istasyonlarına, sanayi artıklarının toplandığı alanlara, endüstriyel faaliyet gösteren birimlere, jeolojik sakıncalı alanlara, trafo ve enerji nakil hatlarına, emniyet açısından sakıncalı ve suç işleme oranı yüksek olan bölgelere uzaklıklar,
Gürültü düzeyi: Yoğun trafiğe sahip havaalanı, karayolları, kavşaklar, demiryolları, eğlence merkezleri gibi gürültü üreten sahalara ve kirli havanın yoğun olduğu bölgelere olan uzaklıklar.
Tarihi alanlara olan mesafe: Özellikle turizm açısından bakıldığında, taşınmazın tarihi yerlere yakın olması o taşınmaza ek bir kullanım hakkı verebilir. Bunun yanında tarihi bölgenin bakım özelliğine göre taşınmazın negatif olarak etkilenebileceği gözardı edilmemelidir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

77


Taşınmaz değerine etkin faktörler...
4. Mevzii özellikleri (...1)
Taşınmazın bulunduğu yer itibari ile sahip olduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak ta kullanım büyüklüğündeki değişkenlikler ekonomik açıdan taşınmaz değerini etkileyebilecek niteliktedirler.
Topoğrafik yapı: Taşınmazın eğimi değerlendirme işlemlerinde daima önemli bir faktör olarak dikkate alınmaktadır. Eğim, genellikle tarım arazilerde verimi, arsalarda ise inşaat alanı ve hacmini etkileyen ekonomik bir unsur olduğundan, değerlendirme işleminde dikkate alınır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli yüzeye sahip bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da artırabilmektedir. Dolayısıyla, eğim ile değer arasında ters bir orantı vardır. Eğim doğrudan topoğrafik yapıyla ilişkili olduğundan, topoğrafyanın geometrik olarak tanımlanması gerekir. Arazi yüzeyinde yapılacak ölçümler ile ortalama eğim hesaplanır ve önceden yapılacak bir eğim sınıflandırması ile topoğrafya'ya karşılık gelecek değer tespit edilir.
Zemin yapısı: İnşaata elverişlilik açısından taşınmazın zemin yapısı ve mukavemet gücü irdelenir. Genellikle imar parselleri için söz konusu olan bir özelliktir. İnşaat sahasında yapılacak bir kazı veya dolgu işlemi, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, taşınmazın zemin yapısının kayalık ve bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer taşınmazlara nazaran çok daha farklı olacaktır. Zemin durumu ekonomik açıdan taşınmazı etkileyeceğinden, değerlendirmede dikkate alınması gerekli bir özelliktir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

78


Taşınmaz değerine etkin faktörler...
4. Mevzii özellikleri (...devam 2))
Parselin şekli ve boyutu: Özellikle üzerinde tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak inşaat bedelini etkileyecek vasıfta olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarların girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti artırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile hukuksal ilişkiye (tevhit, şuyulandırma, sınır düzeltmesi gibi) girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir.
Cephe kullanımı: Özellikle ticari amaçla kullanılacak nitelikteki arsa veya arazilerin yol ile olan cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltım faaliyetlerinin rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrıca değerlendirmeye esas olacak arsa veya arazi üzerinde bu türden varsa irtifak hakları da ayrıca dikkate alınmalıdır.
Manzara: Taşınmazın görüş mesafesi ve buna bağlı olarak ta çevreyi gözleyebilme imkanı (nokta-manzara görselliği) ayrıca değerlendirilmesi gerekli önemli bir unsurdur. Bu amaçla taşınmazda seçilecek bir bakış noktası referans alınarak, kot farklarının da dikkate alınması ile bu noktadan etrafı görebilme durumu değerlendirilir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

79

Taşınmaz değerine etkin faktörler...
Taşınmaz değerini etkileyen unsurlara ilişkin taksonomi
bina arazi
Fiziksel Özellikler
çevre bölge erişim plan
Konumsal Özellikler
İçsel Faktörler
Taşınmaz Değeri
Dışsal Faktörler
Yasal Faktörler
sözleşme statüler
Ekonomik Faktörler
genel özel
1. Topoğrafya
2. Parselin geometrisi
3. Mevcut kullanılabilir alan
4. Yüzölçümü
5. Manzara
6. Peyzaj
7. Rüzgar durumu
8. Çevresel yapı
9. Toprak yapısı
10. Vergi özellikleri
11. Mevcut satış değeri
12. Alış-veriş merkezine mesafe
13. Rekreasyon alanına mesafe
14. Oyun alanına mesafe
15. Otoparka mesafe
16. Okula mesafe
17. Dini tesislere mesafe
18. Kent merkezine mesafe
19. Sokağa ulaşım
20. Anayola ulaşım
21. Demiryoluna yoluna erişim
22. Denize yoluna erişim
23. Nahoş alanlara yakınlık
24. Sağlık tesislerine yakınlık
25. Gürültü bölgeleri
26. Hava kirliliği
27. Doğal bitki örtüsü
28. Su kapasitesi
29. Kanalizasyon-Drenaj
30. Metro istasyonu
31. Faydalanılabilir imkanlar
32. Temel belediye hizmetleri
33. İmara dair yapılanma
34. Parsel cephe uzunluğu
35. Parsel konumu
36. Yapı adası içi konumu
37. İzin verilen kat adedi-KAKS
38. İzin verilen inşaat alanı-TAKS
39. Isınma olanakları
40. İzin verilen inşaat Emsali vd....
(Ref: Yomralıoğlu, 1993)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

80

Taşınmaz değerine etkin faktörler...
Taşınmaz değerini etkileyen unsurlara ilişkin taksonomi
bina arazi
Fiziksel Özellikler
çevre bölge erişim plan
Konumsal Özellikler
İçsel Faktörler
Taşınmaz Değeri
Dışsal Faktörler
Yasal Faktörler
sözleşme statüler
Ekonomik Faktörler
genel özel
KRİTERLER
A. Yasal Özellikler
Mülkiyet Durumu
İmar Durumu
Yasal Kısıtlamalar
Alan
B. Fiziksel Özellikler
Ada İçindeki Konum
Geometrik Yapı
Teknik Altyapı Hizmetleri
Yolun Durumu
Arsanın Eğimi
C. Konumsal Özellikler
Sağlık Kuruluşları
Eğitim Kuruluşları
Resmi Kuruluşlar
Güvenlik Birimleri
Çekim Merkezleri
Alışveriş Merkezleri
Kültürel Merkezler
Eğlence Merkezleri
Yeşil Alanlar
Toplu Taşıma Noktaları
Sağlığa Zararlı Alanlar
Sanayi Bölgeleri
Mezarlıklar
İbadethaneler
İş Merkezleri
Otoparklar
Manzara Durumu
D. Mahalli Özellikler
Nüfus Yoğunluğu
Çevresel Görünüm
Yeraltı, Zemin ve Yerüstü ile İlgili Özellikler
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

81

Taşınmaz değerine etkin faktörler...

Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları Taslağı (TUGDES 2011)

A. Ekonomik faktörler
1.A Ekonomik Faktörler
1.A.1. Enflasyon
1.A.2. Satın alma gücü (ülke GSMH artarsa gayrimenkul fiyatları artar)
1.A.3. Alternatif Yatırım Araçları (Faiz, borsa, altın, döviz kuru vb.) (Faizlerin yüksek seyrettiği dönemlerde yatırımlar faize yönelir)
1.A.5. Kredi Politikaları
1.A.4. Diğer Ekonomik Faktörler

B. Piyasadan kaynaklı faktörler
1.B. Piyasadan Kaynaklı Faktörler
1.B.1. Arz-talep (Rekabet unsuru)
1.B.2. Nadir bulunma
1.B.3. Arzu (arzu edilen daha değerlidir)
1.B.4. Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti)
1.B.5. Likidite Kabiliyeti
1.B.6. Uygunluk
1.B.7. İkame (Yerine koyma)
1.B.8. Yararlılık

C. Devlet politikaları
1.C. Devlet Politikaları
1.C.1.Vergi
1.C.2.Yasal Düzenlemeler, Teşvik, Muafiyet
1.C.3.Sektörsel kararlar

D. Çevresel faktörler
1.D. Çevresel Faktörler
1.D.1. İklim
1.D.2. Topoğrafya ve toprak bileşenleri
1.D.3. Nehir, dağ, göl, deniz gibi gelecekteki gelişmeyi durduran doğal engeller
1.D.4. Doğal Güzellik ve arzulanabilir oluşu
1.D.5. Ulaşım hatları (karayolu, demiryolu, seyir edilebilir denizyolu, hava alanı)
1.D.6. Yeraltı Kaynakları

E. Diğer faktörler
1.E. Diğer Etkenler
1.E.1. Denge
1.E.1.1.Uyumluluk (içsel ve dışsal)
1.E.1.1.1. Çevresi ile uyum
1.E.1.1.2. Gayrimenkulün içindeki uyum
1.E.1.2. Etkileşim (İyi gayrimenkul, yanındakinin değerini yükseltir veya tersi)
1.E.2. Kullanışlılık
1.E.3. Dış Etkenler
1.E.3.1. Azalan ve çoğalan piyasa getirileri
1.E.3.2. Beklenti ve değişim
1.E.4. Risk Etkenleri
1.E.4.1. Piyasa Riski
1.E.4.2. Finansal Risk
1.E.4.3. Sermaye Piyasası Riski
1.E.4.4. Satın alma gücü riski /Enflasyon Riski
1.E.4.5. Pazarlanabilirlik / Likidite Riski
1.E.4.6. Çevresel Risk
1.E.4.7. Yasal Risk
1.E.4.8. Yönetsel Risk
1.E.4.9. Taşınmazın Biçimsel ve Fonksiyonel Değiştirme Riski

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

82

Taşınmaz değerlemesinde SWOT analizi...

Strengths (Güçlü yönler)
•TAKS, KAKS, E.
•TOPOGRAFYA
•PARSEL GEOMETRİSİ
•KULLANIM AMACI, YÜZÖLÇÜMÜ
•ULAŞIM İMKANLARI
•SOSYAL DONATILARA MESAFE
•ALIŞ VERİŞ MERKEZLERİNE MESAFE
•KENT MERKEZİNE MESAFE
•MANZARA

Weaknesses (Zayıf yönler)
•ZARARLI ALANLARA OLAN YAKINLIK
•MEZARLIK ALANLARINA YAKINLIK
•ENERJİ NAKİL HATLARINA MESAFE
•SU HAVZASI
•GÜRÜLTÜ
•HAPİSHANEYE YAKINLIK
•GÜVENLİK

SWOT | GZFT YAKLAŞIMI

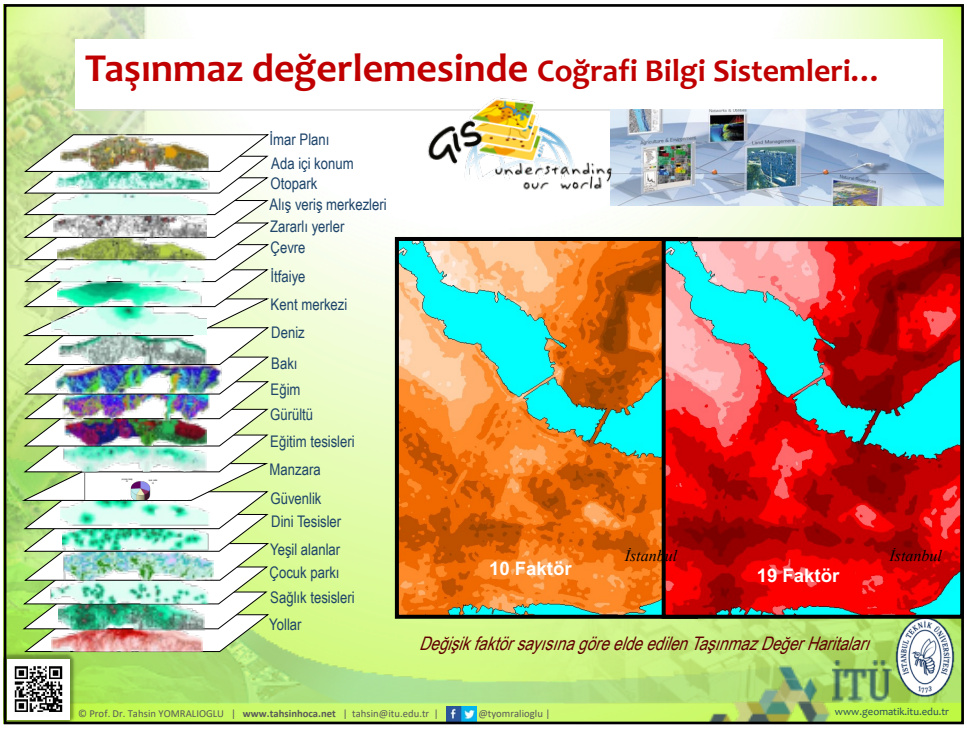
Opportunities (Fırsatlar)
•YAPILACAK ALT YAPI TESİSLERİ
•KENTİN GELİŞME HIZI
•BELEDİYE HİZMETLERİNDEN FAYDALANMA
•BÖLGENİN NÜFUS ARTIŞI
•TURİZM TESİSLERİNE YAKINLIK
•TAŞINMAZ ALIM SATIM ORANI

Threats (Tehditler)
•İMAR KARARLARI (TADİLAT)
•JEOLOJİK DURUM
•SİT BÖLGELERİ, ASKERİ ALAN
•ENDÜSRİYEL TESİSLER
•YASAL SINIRLAMALAR (irtifak vb.)
•TAPU/KADASTRAL HATALAR
•HİSSEDAR SAYISI
•DOĞAL AFETLER, YANGIN, SEL

SWOT Analizi, bir projede ya da bir ticari girişimde kurumun, tekniğin, sürecin, durumun veya kişinin Güçlü (Strengths) ve Zayıf (Weaknesses) yönlerini belirlemekte, iç ve dış çevreden kaynaklanan Fırsat (Opportunities) ve Tehditleri (Threats) saptamak için kullanılan stratejik bir tekniktir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

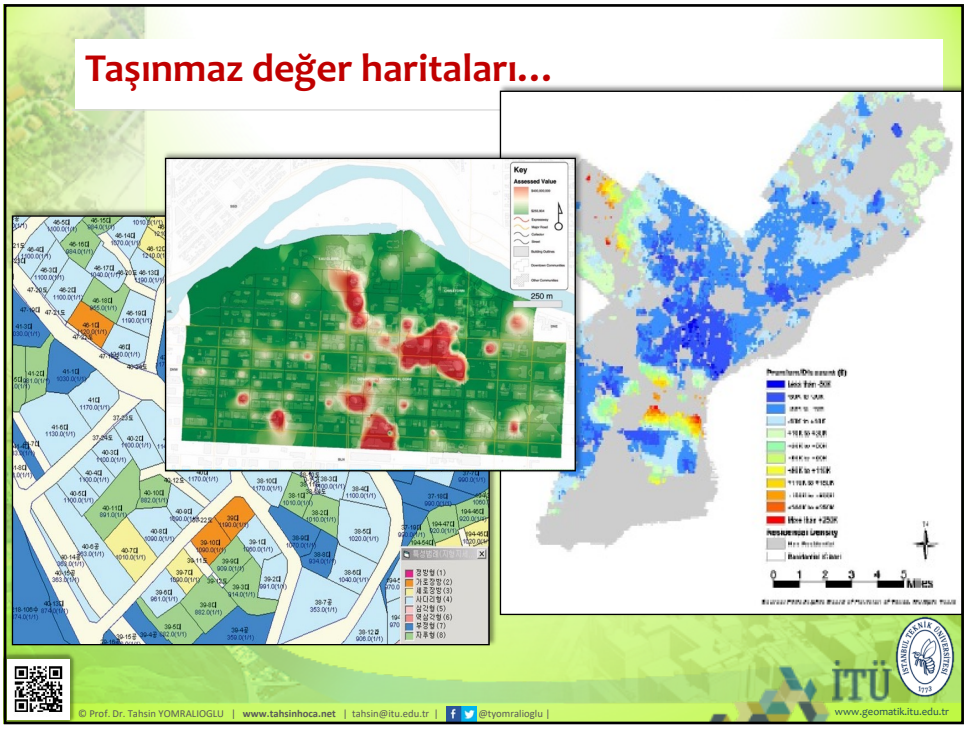
83


Taşınmaz değerlemesinde Coğrafi Bilgi Sistemleri...
İmar Planı
Ada içi konum
Otopark
Alış veriş merkezleri
Zararlı yerler
Çevre
İtfaiye
Kent merkezi
Deniz
Bakı
Eğim
Gürültü
Eğitim tesisleri
Manzara
Güvenlik
Dini Tesisler
Yeşil alanlar
Çocuk parkı
Sağlık tesisleri
Yollar
GIS
understanding our world
10 Faktör
İstanbul
19 Faktör
İstanbul
Değişik faktör sayısına göre elde edilen Taşınmaz Değer Haritaları
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

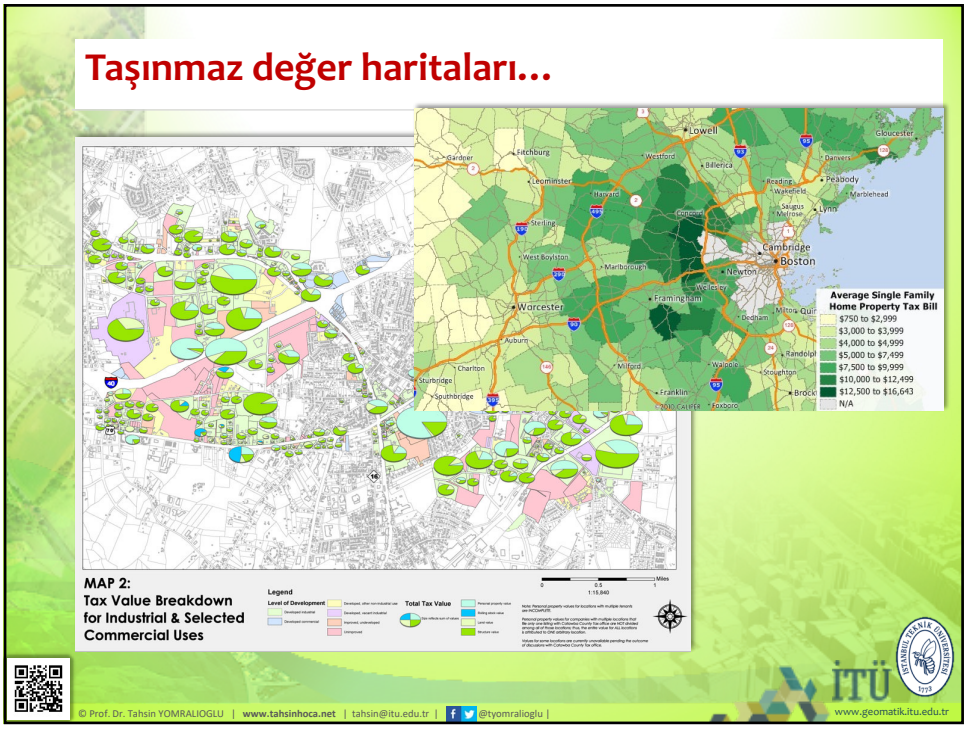
84

Taşınmaz değer haritaları...
EYÜP
SARIYER
BEYKO
SISLI
SULTANGAZI
BASAKSEHIR
BAYRAMPASA
KAGITHANE
BESIKTAS
ESENLER
BAGCILAR
BEYOGLU
ÜSKÜDAR
ÜMRANIYE
BAHÇELIEVLER
FATIH
ZEYTINBURNU
BAKIRKÖY
KADIKÖY
ATASEHIR
MALTEPE
KARTAL
ARNAVUTKÖY
BOGAZ
GAZIOSMANPASA
ESENYURT
AVCILAR
KÜÇÜKÇEKMECE
HALIÇ
SANCAKTEPE
SULTANBEYLI
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

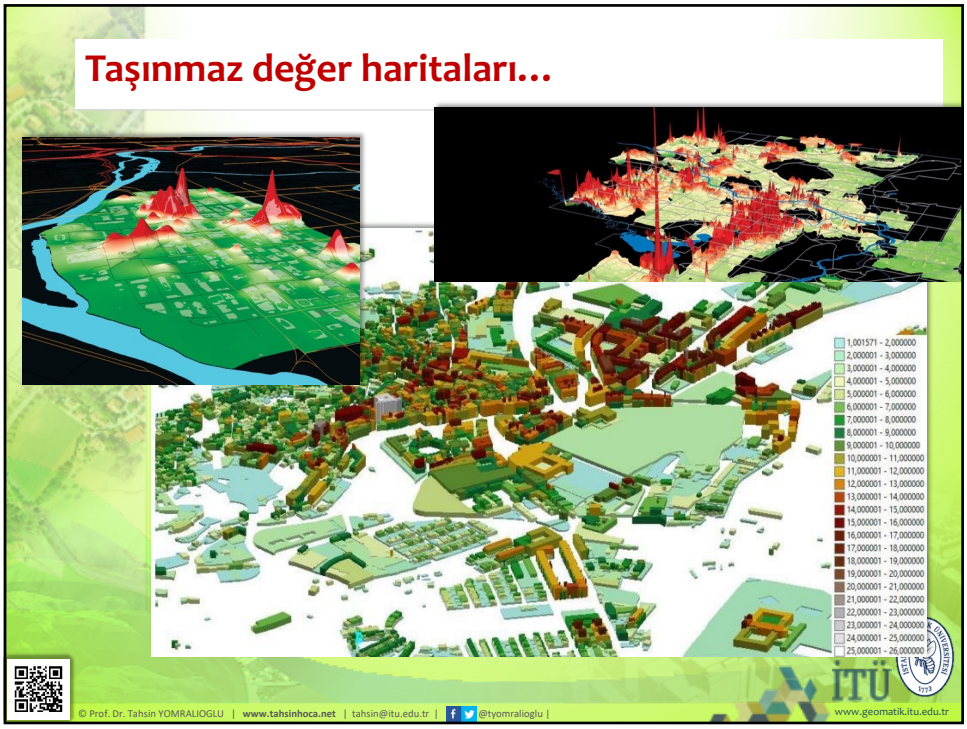
85


Taşınmaz değer haritaları...
Key
Assessed Value
250 m
Miles
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

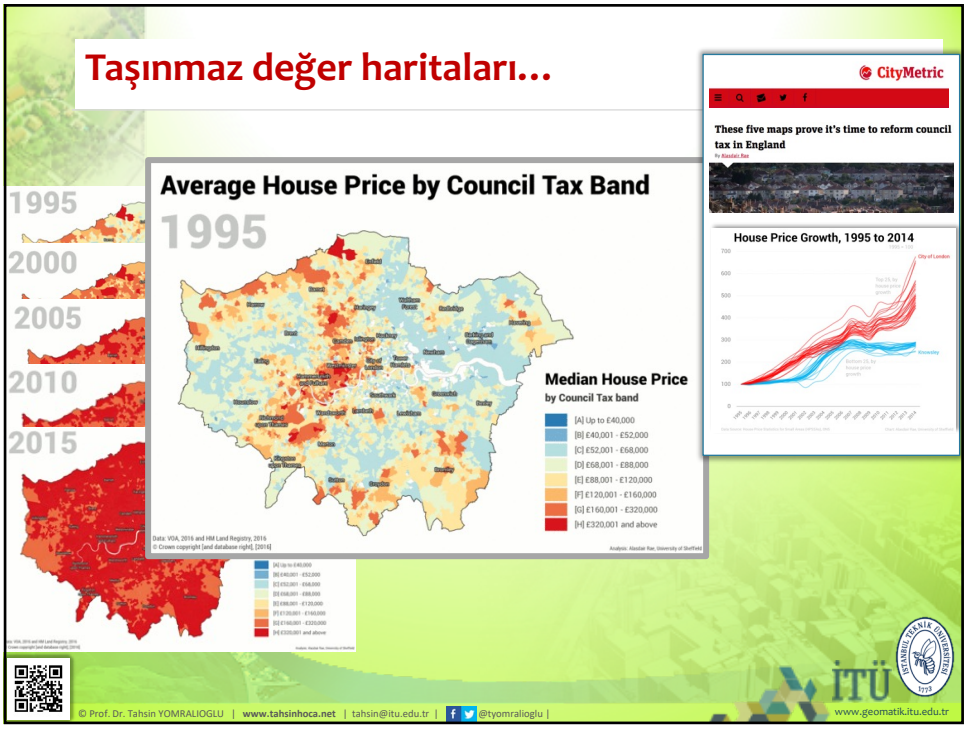
86


Taşınmaz değer haritaları...
Lowell
Gloucester
Fitchburg
Westford
Billerica
Danvers
Gardner
Leominster
Harvard
Reading
Peabody
Wakefield
Marblehead
Saugus
Lynn
Concord
Sterling
Cambridge
Boston
West Boylston
Marlborough
Newton
Worcester
Framingham
Milton
Dedham
Auburn
Milford
Randolph
Stoughton
Charlton
Sturbridge
Southbridge
Franklin
Foxboro
Average Single Family Home Property Tax Bill
$750 to $2,999
$3,000 to $3,999
$4,000 to $4,999
$5,000 to $7,499
$7,500 to $9,999
$10,000 to $12,499
$12,500 to $16,643
N/A
MAP 2:
Tax Value Breakdown for Industrial & Selected Commercial Uses
Legend
Level of Development
Total Tax Value
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

87


Taşınmaz değer haritaları...
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

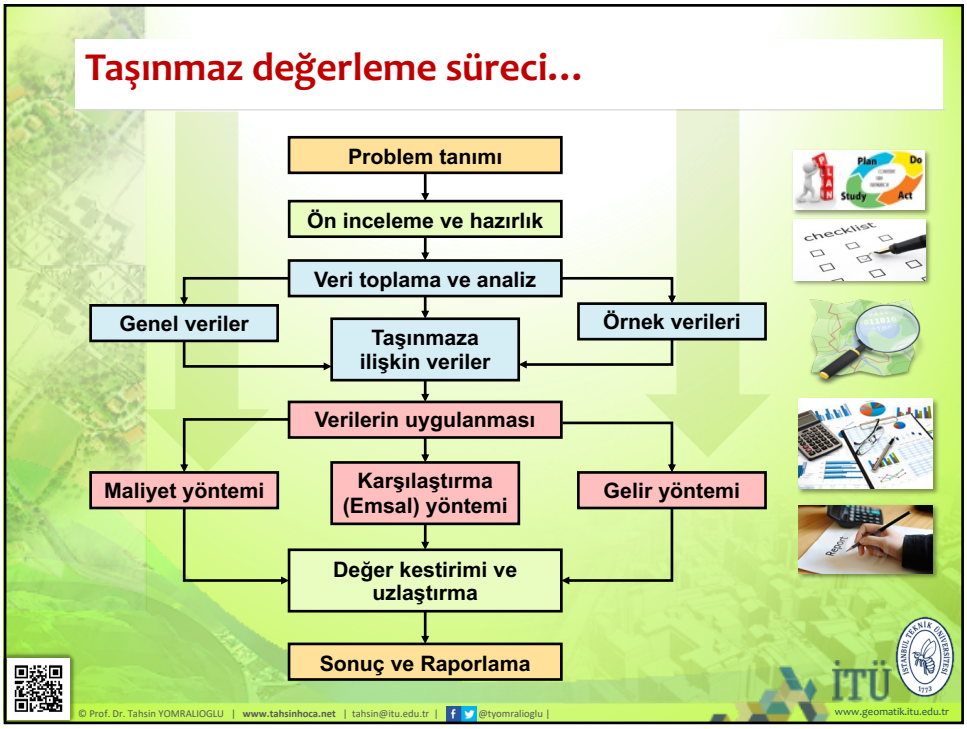
88


Taşınmaz değer haritaları...
Average House Price by Council Tax Band
1995
2000
2005
2010
2015
Median House Price
by Council Tax band
[A] Up to £40,000
[B] £40,001 - £52,000
[C] £52,001 - £68,000
[D] £68,001 - £88,000
[E] £88,001 - £120,000
[F] £120,001 - £160,000
[G] £160,001 - £320,000
[H] £320,001 and above
CityMetric
These five maps prove it's time to reform council tax in England
House Price Growth, 1995 to 2014
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

89

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Taşınmaz değerleme
teknik ve yöntemleri...
N
W
E
S
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

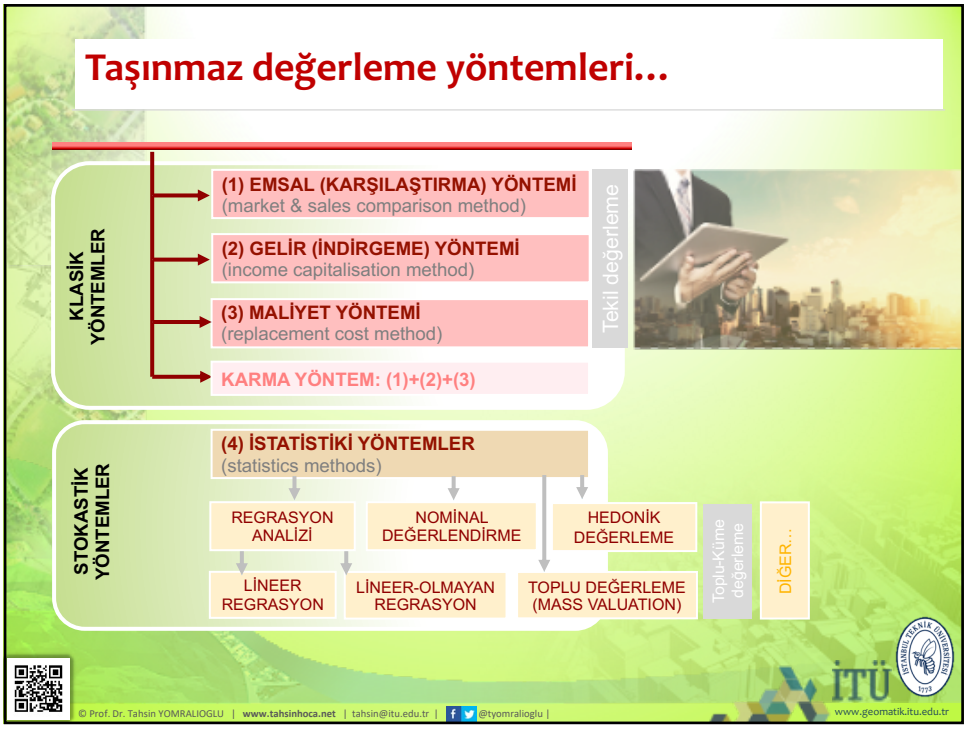
90


Taşınmaz değerleme süreci...
Problem tanımı
Ön inceleme ve hazırlık
Veri toplama ve analiz
Genel veriler
Örnek verileri
Taşınmaza
ilişkin veriler
Verilerin uygulanması
Maliyet yöntemi
Karşılaştırma
(Emsal) yöntemi
Gelir yöntemi
Değer kestirimi ve
uzlaştırma
Sonuç ve Raporlama
Plan
Do
Study
Act
checklist
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

91

Taşınmaz değerleme süreci...
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
https://parselsorgu.tkgm.gov.tr
TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLERİN ELDE EDİLMESİNDEN DEĞERLEMEYE KADAR OLAN SÜRECİN KAPSAMI
HUKUKSAL BİLGİLER
Tapu Sicili
İmar Planları
TEKNİK BİLGİLER
Halihazır Harita
Kadastro Haritası
İmar Planı
Vaziyet Planı
Mimari + Statik + Elektrik + Mekanik + Peyzaj + Çevre Düzenleme ve Altyapı Projeleri
EKONOMİK BİLGİLER
Emlak Vergi Beyanı
Tapu Alım - Satım Değeri
Değerleme Şirketlerinin Raporları
Mahkeme Kararları
Bilirkişi Raporları v.d.
http://www.atlas.gov.tr
TAPU BİLGİLERİ SORGULAMA
TAKBiS
Google maps
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

92


Taşınmaz değerleme yöntemleri...
KLASİK YÖNTEMLER
(1) EMSAL (KARŞILAŞTIRMA) YÖNTEMİ
(market & sales comparison method)
(2) GELİR (İNDİRGEME) YÖNTEMİ
(income capitalisation method)
(3) MALİYET YÖNTEMİ
(replacement cost method)
KARMA YÖNTEM: (1)+(2)+(3)
Tekil değerleme
STOKASTİK YÖNTEMLER
(4) İSTATİSTİKİ YÖNTEMLER
(statistics methods)
REGRASYON ANALİZİ
NOMİNAL DEĞERLENDİRME
HEDONİK DEĞERLEME
LİNEER REGRASYON
LİNEER-OLMAYAN REGRASYON
TOPLU DEĞERLEME (MASS VALUATION)
Toplu-Küme değerleme
DİĞER...
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

93

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile değerleme…

Bu metoda göre, değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazın bulunduğu mahaldeki en son emsal nitelikli alım-satım fiyatları dikkate alınır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılarak, emsali taşınmazlar tespit edilir. Bu taşınmazların son yıllardaki alım-satım bedellerinin ortalamaları, değerlendirilmesi istenen taşınmaz için bir referans oluşturur.

Emsal alınacak parsel sayısı 5 ila 10 arasında olmalıdır. Ortalama alınan değerler emsal değerlerinde en çok ±%15 farklı olabilir.

Emsal arsa; tür, sınıf ve bakımından aynı niteliktedir. Tümüyle aynı nitelikte bir arsa yoksa, yakın nitelikte bir arsa değeri de, farkların neden olduğu değer indirimleri veya artırımları yapılarak, emsal değeri olarak kabul edilebilir.

Çıplak arsaların değerlendirilmesi genellikle emsal yönteme göre yapılmaktadır. İster tam emsale ister yakın emsale dayansın, alım satımın yapıldığı tarih farkı sebebiyle doğmuş olan değer değişikliği de ayrıca takdir edilip hesaba katılmalıdır.

Emsal yönteminin uygulanabilmesi için öncelikle sağlıklı Pazar-sürüm değeri ve bu değerin ortaya çıkmasını sağlayacak benzer nitelikli taşınmazların aynı bölge içerisinde yeterli miktarda olması gerekmektedir. Emsal yöntemi, aynı zamanda karşılaştırma yöntemi olarak adlandırılmakta olup, yeterli sayıda benzer taşınmazların gerçek pazar değerine ulaşıldığı durumlarda; genellikle gelir getirmeyen taşınmazlar, üzerinde yapı bulunmayan arsa ve araziler için uygulanır. Pazar değeri ise; örneğin arsa vasıflı taşınmaz için yapılacak olan değer takdirinde, benzer özellikteki emsaller ile ayrı olacak şekilde kıyaslanır ve bu değerlerin ortalaması alınarak Pazar değeri belirlenir. Emsal yönteminde nihai değerin belirlenmesinde benzer emsallerin alım-satım değerlerinin doğru aktarılması oldukça önemlidir.

Ancak taşınmaz ile aynı bölgede yeterli sayıda kıyaslama yapılacak emsaller bulunamıyor ise farklı bölgelerde bulunan taşınmazlar ile kıyaslamada yapılabilmekte olup, çeşitli dönüşüm katsayılarına uygun şekilde, taşınmazın öznitelik sapmalarına istinaden bu yöntem kullanılabilir. Belirli tarihlerde değerlemesi yapılan benzer özellikteki taşınmazların "ortalama" değerlerinin ortaya konulması istenir. Bu nedenle söz konusu emsallerin değişken özelliklerinin birbirine uyumlu olması beklenmektedir.

Karşılaştırma yöntemi diğer yöntemlere göre kavraması daha kolay bir yöntem olup, değerlemesi yapılan taşınmazın benzer nitelikli emsalleri ne kadar çok olursa takdir edilen değerin doğruluğunun artacaktır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

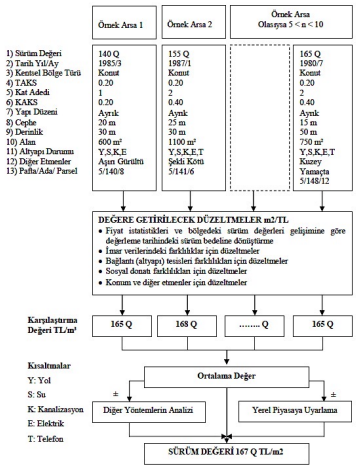
94

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile değerleme…

UDES (Uluslararası Değerleme Standartları)'e göre; Taşınmaz hakları benzer bir yapıya sahip değildirler. Değerlemesi yapılan hakların ilişkili olduğu arsa ve binalar, pazarda el değiştirenler ile aynı fiziksel özelliklere sahip olsalar da, konumları farklı olmaktadır. Bu benzersizliklere rağmen, taşınmaz mülkiyet haklarının değerlemesinde pazar yaklaşımı yaygın olarak uygulanmaktadır. Değerleme konusunu, son zamanlarda el değiştirmiş veya halen pazarda mevcut olan başka taşınmaz mülkiyet haklarının fiyatlarıyla karşılaştırmak amacıyla genelde uygun bir karşılaştırma birimi benimsenmektedir.

Karşılaştırma birimi olarak, bina için birim metrekare veya arsa için birim dekar fiyatlar hesaplanarak satış fiyatlarının analiz edilmesi yaygın bir uygulamadır. Fiyat karşılaştırmasında kullanılan diğer birimler ise, fiziksel özellikler arasında yeterince benzerlik bulunan hallerde odabaşına fiyat veya örneğin mahsul veriminde olduğu gibi birim üretim başına fiyattır. Bir karşılaştırma birimi ancak tutarlı bir şekilde seçilip her bir analizde değerleme konusu mülke ve emsal mülklere uygulanabildiğinde yararlı olmaktadır. Mümkün olduğunca, ilgili pazarın katılımcıları tarafından yaygın olarak kullanılan bir karşılaştırma biriminin kullanılması gerekir. Değerleme sürecinde karşılaştırılabilir tüm fiyat verileri, bu verilerin alındığı mülkün ve işlemin farklı özellikleri ile değerlemesi yapılan mülkün karşılaştırılması suretiyle kullanılmalıdır. Aşağıdakiler arasında gözlenen farklılıklar dikkate alınmalıdır.

- Konum farklılıkları,
- Emsal hak ile değerleme konusu hak arasındaki farklılıklar,
- İlgili arsaların veya binaların nitelikleri ve teknik özellikleri arasındaki farklılıklar,
- Her bir mülk için izin verilen kullanımlar veya imar durumları arasındaki farklılıklar,
- Fiyatların saptandığı koşullar ile değer esası arasındaki farklılıklar,
- Emsal fiyatın geçerlilik tarihi ile değerleme tarihi arasındaki farklılıklar.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

95

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile değerleme..

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her türden taşınmaz için uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz (örneğin müze, kütüphane, cami, okul vs).
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit bir yöntem gibi gözükmesine karşın uygulanması oldukça zor bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematiksel anlamda ifade etmenin zorlukları bulunmaktadır.
- Birbiri ile karşılaştırılması uygun olmayan emsallerin karşılaştırılması durumunda yanlış sonuca ulaşma riski vardır.

yargı kararları

- ✓…Kamulaştırma karşılığı ile başka bir davada kesinleşen kamulaştırma karşılıkları emsal alınamaz. Emsalin tapu kayıtları getirtilip kamulaştırılan taşınmaz malla ayrı ayrı karşılaştırılarak üstün ve eksik yönlerinin belirtilmesi gerekir. Emsalin üstün ve eksik yönlerinin karşılaştırılmasının yapılması gerekir; böyle bir çalışma yapılmadıkça, emsal satışların çok kıymetli olduğundan söz edilerek genel deyimlerle bilirkişiler tarafından değerin tespit edilmesi doğru değildir. Her iki taşınmazın, şehirdeki konumları, özellikleri açıklanarak, taşınmazın üstünlüğünün hangi hususlardan ileri geldiği ve üstünlük oranı açıklanmalıdır. Emsal ve değeri tespit edilen taşınmaz arasındaki tüm eksik ve üstün yönlerinin karşılaştırılması yapılmayan bilirkişi raporları hükme esas alınamaz (Y.18.HO, E.1997/5676, K.1997/6434, T.17.06.1997).
- ✓Yargıtay'ın birçok içtihadı, dava konusu taşınmazın zenginlerin rağbet ettiği bir çevrede yer almasını, mutlaka emsalden değerli kılmayacağına işaret etmektedir (Y.18.HO, E.1997/10180, K.1997/11419, T.01.12.1997). Örneğin, şehirden uzak, yüksekte ve uzaktan da olsa denizi gören havadar bir yerin, sırf zengin kişilerce villa yapmak hevesiyle tercih edilmesi; işyerlerine daha yakın, imar düzenlemesi görmüş bulunan bir taşınmazın daha değerli olması için yeterli sebep değildir Y.18.HO, E.1997/10025, K.1997/11437,T.01.12.1997.
- ✓…dava konusu taşınmaz ile emsal alınan taşınmazın ayrı ayrı incelenmesi neticesi tespit edilecek tüm özellikleri yönünden aradaki farklılıkları üstün ve eksik yönleri tek tek belirlenmeli, bu nitelik ve farklılıkların her birisinin taşınmazın değerine olan etkilerinin ne olduğu gerekçeleri açıklanarak saptanmalı ve bu suretle yapılacak karşılaştırma sonucu dava konusu taşınmazın değeri bulunacaktır (Yargıtay 18.HD, E.2002/5068, K.2002/6234, T.30.05.2002).
- ✓…dava konusu taşınmaz arsa niteliğindedir. Kıymet takdir esaslarını belirten 11/3-g. maddesi uyarınca arsaların değerini kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması zorunludur. Ayrıca; değerlendirmeye esas alınan emsal satışların değerlendirme tarihindeki karşılıklarının fiyat artış endekslerinin uygulanması suretiyle tespiti, bundan sonra emsal ile dava konusu taşınmazın eksik ve üstün yönlerinin neler olduğu ve oranları açıklanmak suretiyle kamulaştırılan taşınmaza değer biçilmesi gerekir (Yargıtay 5.HD, E.2003/6064, K.2003/10391, T.23.09.2003).

96

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile değerleme...

Örnek : Nitelikleri aynı olan A ve B arsalarının verilerine göre B arsasının m2 birim değeri nedir?

	A	B
T.A.K.S	0,25	0,40
Kat adeti	5	3
Birim değer	100 TL	?

Çözüm

A için toplam inşaat alan katsayısı: 5 x 0,25 = 1,25

B için toplam inşaat alan katsayısı: 3 x 0,40 = 1,20

1,25 birim için değer 100 TL ise

1,20 birim için değer X TL.. Dir

X= (1,20x100) / 1,25 = 120 / 1,25 = 96 TL.

97

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile değerleme...

Örnek : Aşağıdaki emsal arsalara göre (X) arsasının değeri nedir?

	A	B	C	X
Değer (TL)	510.000	360.000	280.000	?
Parsel Cephesi (m)	35	30	25	22
Parsel Derinliği (m)	40	45	30	32
TAKS	0,40	0,35	0,35	0,35
Yükseklik (m)	18	15	14	15

Çözüm

Toplam inşaat hacmi = cephe x derinlik x TAKS x yükseklik

(A) İçin toplam inşaat = 35 x 40 x 0,40 x 18 = 10.080 m3 → Birim değer = 510.000 / 10.080 = 50,6 TL/m3

(B) İçin toplam inşaat = 30 x 45 x 0,35 x 15 = 7.087 m3 → Birim değer = 360.000 / 7.087 = 50,7 TL/m3

(C) İçin toplam inşaat = 25 x 30 x 0,35 x 14 = 3.675 m3 → Birim değer = 280.000 / 3.675 = 76,2 TL/m3 %15

Ortalama değer = (50,6 + 50,7) / 2 = 50,7 TL/m3

(X) Parseli için toplam değer = (22 x 32 x 0,35 x 15) x 50,7 **= 187.387 TL**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

98

Gelir (İndirgeme) Yöntemi ile değerleme...

Genelde arazi ve gelir getirici taşınmazların değerlendirilmesinde, taşınmazın yıllık net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanır. Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Taşınmazın mevcut ve gelecekteki kazancı, enflasyon etkisi de dikkate alınarak paraya dönüştürülür. Hesaplanan miktar taşınmaza ait değer olarak tayin edilir. Gelir metodu, genellikle ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan arsa ve arazilerin değer tespit işlemlerinde kullanılır.

Değer = Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Faiz Oranı

Örnek:
Aylık net gelir = 1000 TL
Yıllık gelir = 1000X12 = 12,000 TL
Kapt. Faiz oranı = %5 ise;

Değer = 12000 / 0,05 = 240,000 TL

Kapitalizasyon faiz oranı, araziye yatırılmış birim sermayenin kullanılma hakkıdır. Diğer bir deyimle, kapitalizasyon faiz oranı, arazinin rantı ile satış değeri arasındaki orandır ve %5, %8, %10, %12 gibi oranlar halinde ifade edilmektedir.

Kapitalizasyon oranı hesabı > kapitalizasyon oranı = net gelir / arazi değeri

Net gelir hesabı (TL/da): net gelir = toplam brüt gelir - üretim giderleri

Brüt gelir hesabı (TL/da)

+ brüt gelir (ana ürün) = ortalama verim (kg/da) x ürün fiyatı (TL/kg)
+ brüt gelir (yan ürün) = ortalama verim (kg/da) x ürün fiyatı (TL/kg)
+ toplam brüt gelir = brüt gelir (ana ürün) + brüt gelir (yan ürün)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

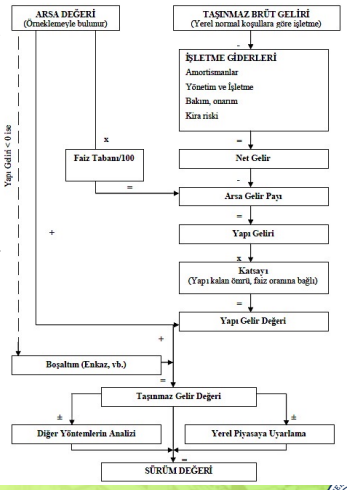
99

Gelir (İndirgeme) Yöntemi ile değerleme…

Gelir (İndirme) yöntemi gelir getiren taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemdir. Gelir yaklaşımı, bir taşınmazın geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Gelir yönteminde söz konusu taşınmazın brüt gelir ve gider faaliyetlerini belirlemek, net geliri tahmin etmek ve sonucunda direkt ve gelir kapitalizasyon oranını belirlemektir. Bu yöntemde, "direkt kapitalizasyon" ya da belirsiz gelir ve öngörülemeyen durumlarda "getiri kapitilizasyon" yöntemleri uygulanabilir.

Taşınmazın kullanımına, bölgesel özelliklerine ve ekonomik koşulları temel alındığında yıllık net gelir hesap edilerek değer takdirinde bulunulur. Genel olarak ticari amaçlı kullanılan taşınmazlar için uygulanılmaktadır. Bu taşınmazlara, üzerinde yapı olan arsalar, kira getirisi olan dükkânlar, işletmeler ve ticari getirisi olan yapılar ile tarım ürünleri getirisi olan tarla vasıflı taşınmazlar örnek verilebilir. Gelir yöntemi yapının ekonomik ömrünün çok olmadığı, yapı maliyetinin etkisiz olacağı, emsal yapıların yeterli sayıda olmadığı durumlarda tercih edilmektedir.

Kısaca gelir yöntemi; ülkedeki ekonomik verileri de dikkate alarak, taşınmazın güncel ve sonraki yıllarda sağlayacağı faydayı fiyatlandırma olarak tanımlanabilir.



100

Gelir (İndirgeme) Yöntemi ile değerleme…

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup, bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Binanın sadece belirli bir tür ticari faaliyete uygun olması halinde, gelir, genellikle bina sahibinin bu binadaki ticari faaliyetlerden sağlayacağı fiili veya potansiyel nakit akışlarına bağlı olur. Değerin bir mülkün ticari potansiyeli kullanılarak belirlenmesi sıklıkla "kârlar yöntemi" olarak nitelendirilir.

Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir Kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle Kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder. Genellikle tüm risk verimi yöntemi olarak adlandırılan bu yöntem hızlı ve basit bir yöntem olsa da, gelecek dönemlerde gelirin pazarda genel olarak beklenen düzeyin üzerinde gerçekleşmesi bekleniyorsa veya daha ileri risk analiz yöntemleri gerektiren durumlarda güvenilir olmayabilir. Bu gibi durumlarda, farklı indirgenmiş nakit akışları modelleri kullanılabilmektedir. Bunların ayrıntılarında önemli ölçüde farklılıklar olsa da temel özellikleri aynı olup, belirlenmiş bir gelecek dönemde elde edilecek net gelirler bir indirgeme oranı kullanılarak günümüze uyarlanmaktadır.

Ayrı dönemlere ait bugünkü değerlerin toplamı sermaye değerini temsil etmektedir. Tüm risk verimi yönteminde olduğu gibi, indirgenmiş nakit akışları modelindeki indirgeme oranı paranın zaman maliyetine ve söz konusu gelir akışlarına bağlı risklere ve getirilere dayanır.

Yukarıda değinilen verim veya indirgeme oranı değerlemenin amacı doğrultusunda tespit edilir. Eğer amaç, değerin belirli veya potansiyel bir malikin kendi yatırım kriterlerine bağlı bir değerin tespit edilmesiyse, kullanılacak oran kendi beklidikleri getiri oranını veya ağırlıklı ortalama sermaye maliyetini yansıtabilir. Eğer amaç, pazar değerinin tespit edilmesiyse, bu oran pazarda pazar katılımcıları arasında el değiştiren taşınmaz mülkiyet hakları için ödenen fiyatın barındırdığı getirinin gözlenmesiyle elde edilir.

Uygun indirgeme oranı, pazardaki işlemlerde uygulanan fiyatların barındırdığı oranların analizi sonucunda tespit edilmelidir. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, belirli bir taşınmaz mülkiyet hakkına özgü ilave risk ve fırsatlara göre düzeltilmiş tipik bir "risksiz getiri" oranına dayanan uygun bir indirgeme oranı geliştirilebilir.

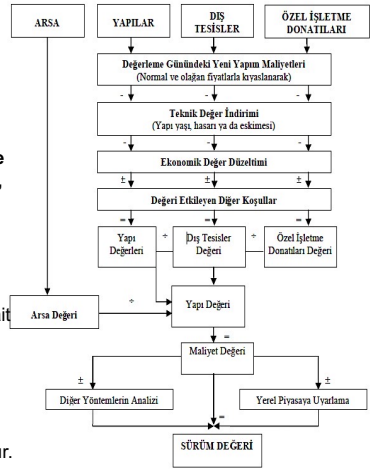
Uygun verim veya indirgeme oranı, ayrıca gelir girdilerinin veya nakit akışlarının güncel seviyelere dayanıp dayanmadığına veya projeksiyonların gelecekte beklenen enflasyon veya deflasyon oranlarını yansıtmak amacıyla yapılıp yapılmadığına bağlıdır.

101

Maliyet Yöntemi ile değerleme…

Üzerinde yapı olan taşınmazların, yapının o günün koşullarında yeniden inşa edilmesi maliyetinin hesap edilmesi olarak tanımlanabilir.

- ✓ Yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. **Bir taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanır.**
- ✓ Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait o anki kesin değer tespit edilir.
- ✓ Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacime düşen maliyet miktarı bizzat bina üzerinde yapılacak ölçümler ile de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metot kullanılır.



102

Maliyet Yöntemi ile değerleme…

Maliyet yöntemi "yüklenici (müteahhit) yöntemi" olarak da tanımlanmış ve farklı ülkeler tarafından kabul görmüş olup, bu yöntemde değer tespit edilirken, arsa üzerinde yeni bir yapının inşa edilmesi maliyetlerinin ya da aynı amaç ile eski bir taşınmazın yenilenmesi maliyetlerini de baz alarak hesaplanmasıdır. Toplam maliyet değerinden bölgedeki ve yapıya özel değeri olumsuz etkileyici faktörler çıkarılarak güncel değere ulaşılması amaçlanır. Maliyet yönteminde temel alınacak olan maliyet birim değerleri ise her yıl "1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları" belirlemektedir. Sigortaya esas bedel tespit edilmesinde genellikle maliyet yönteminden yararlanılır.

Genellikle taşınmazın üzerinde bulunduğu arsa değeri karşılaştırma yöntemi kullanılarak, üzerindeki yapılar ise günün koşullarına uygun birim değerleri temel alacak şekilde, maliyet yöntemi uygulanarak takdir edilir. Arsa değeri benzer emsallerin karşılaştırılması yöntemine göre tespit edilirken, yapının yeniden inşa edilmesi maliyetinden "amortisman" değeri çıkarıldıktan sonra taşınmazın maliyet değeri tespit edilmiş olur.

Farklı yöntemler kullanılarak ulaşılan değerler farklı yöntemler için kullanılabilir, örnek olarak; emsal yönteminden elde edilen arsa değeri, maliyet yönteminde arsa değeri için altlık oluşturabilir. Fabrika, sanayi bölgelerindeki yapılar ile müstakil evler, kira getirisi bilinmeyen yapılar ile otel ve yönetsel yapıların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmaktadır.

UDS'e göre; bu yaklaşım taşınmaz mülkiyet haklarının değerlemesinde genellikle itfa edilmiş ikame maliyeti yöntemiyle uygulanmaktadır. Bu yöntem normalde, benzer mülklere ait işlem fiyatlarına ilişkin emsal bulunamıyorsa veya ilgili hakkın sahibi tarafından elde edilecek tanımlanabilir fiili veya farazi gelir akışı saptanamıyorsa kullanılır. Temelde bu yöntem, parçası olduğu bir işletme veya faaliyetin satışı yoluyla geçekleşen işlemler haricinde, pazarda satışı çok seyrek gerçekleşen ve belli bir amaca hizmet eden mülk türlerinin değerlemesi için kullanılır.

Burada ilk adım olarak bir ikame maliyetinin hesaplanması gerekir. Bu işlem normalde ilgili değerleme tarihi itibarıyla mülkü modern bir eşdeğeri ile ikame etme maliyetidir. Bir pazar katılımcısına aynı kullanımı sağlayabilmek için, bir eşdeğer mülkün ancak konu mülkün aynısının yeniden imal edilmesi halinde mümkün olduğu durumlar buna istisnadır; bu durumda ikame maliyeti, modern bir eşdeğeri ile ikamesine değil, değerleme konusu binanın yeniden aynısının inşa edilmesine dayanır. İkame maliyeti, bir pazar katılımcısının eşdeğer bir varlığı üretmek için katlanacağı tüm arızi maliyetlerini, arsa değerini, altyapı maliyetini, tasarım ücretlerini ve finansman giderlerini yansıtmalıdır.

Daha sonra modern eşdeğerin maliyeti, yıpranma için düzeltmeye tabi tutulur. Yıpranma için yapılacak düzeltmenin amacı, potansiyel bir alıcının modern bir eşdeğer yerine değerleme konusu mülkü alması halinde değerinden ne kadar kaybetmiş olacağını tahmin etmektir. Yıpranma, modern eşdeğeriyle kıyaslandığında, değerleme konusu mülkün fiziksel koşulları, işlevselliği ve ekonomik kullanımını dikkate alır.

103

Değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması…

Taşınmazın Cinsine Göre Kullanılacak Değerleme Yöntemleri.

Kullanılacak Değerleme Yöntemleri	Taşınmaz Kategorileri							
	Bağımsız Bölüm ve Binalar			Arsa ve Araziler		Ticari- Sınai Yapılar		
	Konut	İşyeri	Cins Tashihli Bina	Arsa	Tarım Alanı	Akaryakıt İstasyonu	Üretim Tesisi	Ticari Taşınm.
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
Maliyet Yöntemi	X	X	XXX	-	-	XXX	XXX	XXX
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	XX	XX	XX	X	XX	XXX	XX	XXX
Geliştirme Analizi	XX	XX	XX	XXX	XX	X	X	XX

XXX Kullanılması zorunlu olup yöntemler içerisinde öncelikle tercih edilmelidir.
XX Karar destek amaçlı kullanılması önerilir, zorunlu değildir.
X Değerleme Uzmanının inisiyatifinde olup, değerlemeye esas ana yöntem değildir.

Bütün değerleme yöntemlerinde söz konusu taşınmazın özniteliği, kullanım amacı, çevresel, ekonomik, sosyal durumları, teknik, hukuksal sınırlamalar, altyapı özellikleri, imar durumu ve daha birçok parametreler taşınmazın değerine etki etmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde tek bir yöntem kullanılabileceği gibi, taşınmazın niteliği açısından değerin daha doğru belirlenebilmesi adına birkaç yöntem de uygulanabilir. Bu durum da "karma" değerleme yönteminden söz edilebilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

104

Değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması…

Taşınmaz değerleme işleminde değere konu taşınmazın özelliklerine göre hangi değerleme yönteminin uygulanacağına karar verilir. Taşınmaz değerleme yöntemlerinin birbirlerine göre olumlu ve olumsuz yönleri vardır.

Taşınmaz değerlendirmesinde kullanılan matematik-istatistiksel yöntemler çalışma alanından toplanan taşınmaz değerlerinin istatistiksel yöntemler ile değerlendirilmesini esas alır.

Ülkemizde ve birçok ülkede yaşanan güncel ve gerçek alım-satım değerlerinin elde edilmesindeki güçlük, işlem görmüş benzer özelliğe sahip taşınmazların olmaması, ekonomideki ani iniş ve çıkışların taşınmaz fiyatlarına yansıması, matematik-istatistiksel yöntemlerin olumsuzluklarıdır.

Bunun yanında işlemin verileri ve sonuçlarını istatistiksel anlamda yorumlayacak bilgi gerekmektedir. Ayrıca bilimsel verilere dayalı olarak işlemlerin yapılması, rayiç değerleri yansıtması (eğer gerçek rayiç değerler ile elde edilebiliyorsa) ve sonuçların objektif bir biçimde yorumlanabilir olması bu yöntemlerin olumlu yönlerindendir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

105

Değerleme yöntemlerinin karşılaştırılması…

	OLUMLU	OLUMSUZ
EMSAL	1) Mahkemeler ve komisyonlarca çoğunlukla bu yöntem dikkate alınır, 2) Anlaşılması kolaydır, 3) Emsal göstermek kolay olduğundan, test edilme imkânı vardır.	1) Güncel alım-satım yapılmış taşınmazların bulunması zordur, 2) Benzer nitelikte taşınmaz bulmak zordur, 3) Satış yapmış kişileri bulmak ve gerekli bilgileri sağlamak güçtür, 4) Gerçek alım-satım değer verilerine erişmek güçtür.
GELİR	1) Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak alınması değerlendirme işlemine yardımcı olur, 2) Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olumlu yapısını ve aşınma payını yansıtır, 3) Yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme yöntemidir.	1) Uygun bir faiz oranının seçiminde güçlükler olabilmektedir, 2) Belli zaman periyotları içerisinde, gelirlerin hassas bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmayabilir, 3) Konut amaçlı taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar olmaktadır, 4) Kira bedellerinin doğru ve güncel olarak kayıt altında tutulmamaktadır.
MALİYET	1) Diğer yöntemlere nazaran fazla yorum gerektirmediğinden, kişilerce anlaşılması daha kolaydır, 2) Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların, bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanabilecek en etkili yöntemdir, 3) Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır, 4) Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkânı olduğundan varsa yıpranma paylarını görebilmek açısından büyük kolaylık sağlar.	1) Maliyet hesabında esas alınacak birim değerlerin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir, 2) Değerlendirmeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır, 3) Yıpranma payının hesabında, yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir, 4) Ancak seçilecek değer kriterleri sayısı kadar çıktı sonucu üretileceğinden kısıtlamalar olabilmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

106

Türkiye'de kurumsal yapı…

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

TKGM'nün görev ve yetkileri kapsamında;
*(**05-02-2019** gün ve 30 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)*

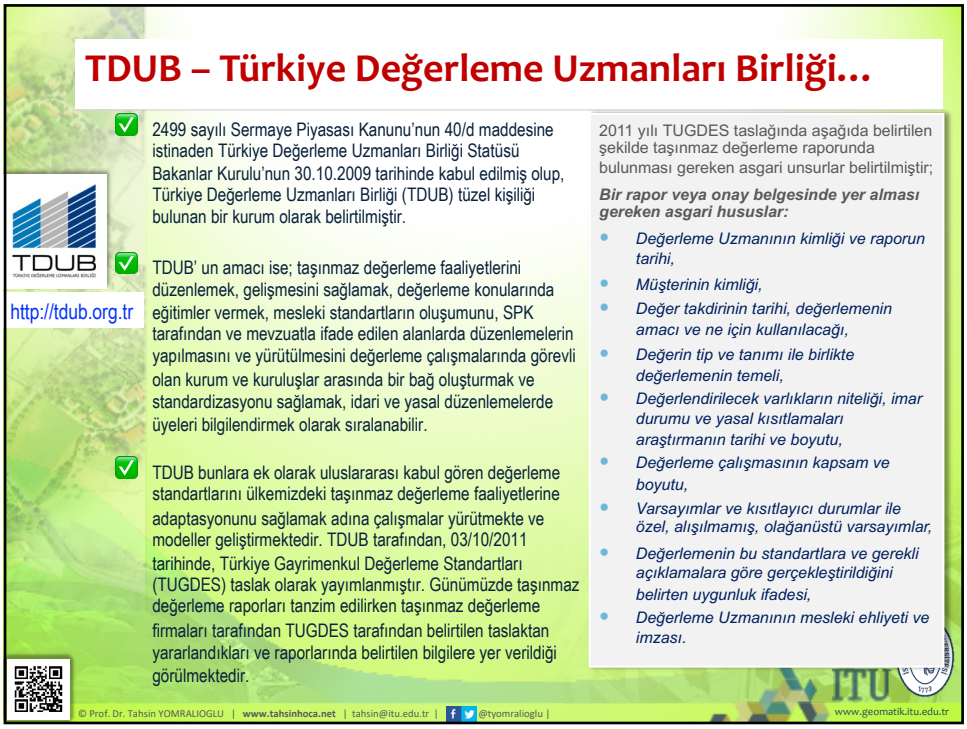
«h) **Taşınmazların toplu değerleme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasına sağlamak…**»

Bu bağlamda «**Taşınmaz Değerleme Başkanlığı**» aşağıdaki hususlarda görevlidir.

1) *Taşınmaz toplu değerleme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezi kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak.*
2) *Gereken durumlarda toplu değerleme çalışmalarında kullanılmak üzere tekil değerleme yaptırmak veya talep etmek.*
3) *Toplu değerleme standartlarına ilişkin çalışmaları yürütmek.*
4) *Toplu değerleme çalışmaları sonucunda elde edilen verilere dayanarak istatistikler ve raporlar yayımlamak.*
5) *Taşınmaz değerleme ve toplu değerleme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslararası gelişmeler ve iyi uygulamaların takibini yapmak.*
6) *Bu bent ile verilen diğer görevleri yapmak.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

107


TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği...
2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/d maddesine istinaden Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü Bakanlar Kurulu'nun 30.10.2009 tarihinde kabul edilmiş olup, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tüzel kişiliği bulunan bir kurum olarak belirtilmiştir.
http://tdub.org.tr
TDUB' un amacı ise; taşınmaz değerleme faaliyetlerini düzenlemek, gelişmesini sağlamak, değerleme konularında eğitimler vermek, mesleki standartların oluşumunu, SPK tarafından ve mevzuatla ifade edilen alanlarda düzenlemelerin yapılmasını ve yürütülmesini değerleme çalışmalarında görevli olan kurum ve kuruluşlar arasında bir bağ oluşturmak ve standardizasyonu sağlamak, idari ve yasal düzenlemelerde üyeleri bilgilendirmek olarak sıralanabilir.
TDUB bunlara ek olarak uluslararası kabul gören değerleme standartlarını ülkemizdeki taşınmaz değerleme faaliyetlerine adaptasyonunu sağlamak adına çalışmalar yürütmekte ve modeller geliştirmektedir. TDUB tarafından, 03/10/2011 tarihinde, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları (TUGDES) taslak olarak yayımlanmıştır. Günümüzde taşınmaz değerleme raporları tanzim edilirken taşınmaz değerleme firmaları tarafından TUGDES tarafından belirtilen taslaktan yararlandıkları ve raporlarında belirtilen bilgilere yer verildiği görülmektedir.
2011 yılı TUGDES taslağında aşağıda belirtilen şekilde taşınmaz değerleme raporunda bulunması gereken asgari unsurlar belirtilmiştir;
Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususlar:
Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi,
Müşterinin kimliği,
Değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı,
Değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli,
Değerlendirilecek varlıkların niteliği, imar durumu ve yasal kısıtlamaları araştırmanın tarihi ve boyutu,
Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu,
Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar,
Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi,
Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

108

Uygulamalar...
http://www.spk.gov.tr
T.C. Başbakanlık
Sermaye Piyasası Kurulu
CAPITAL MARKETS BOARD OF TURKEY
Tapu Harcımı Öderken Nelere Dikkat Etmeliyim?
Gayrimenkulünüze Hak Ettiği Değeri Verin!
Tapu İşlemlerinizi Gayrimenkulünüzün Gerçek Değeri Üzerinden Yapın!
RİSK ALMAYIN
TAPU İŞLEMLERİNİZDE GAYRİMENKULÜNÜZÜN GERÇEK DEĞERİNİ BEYAN EDİN
Gayrimenkulünüze ilişkin tüm bilgilerin Maliye Bakanlığı ile paylaşıldığını unutmayın
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

109

Uygulamalar...
https://intvd.gib.gov.tr
2014 YILI ASGARİ ÖLÇÜDE ARSA VE ARAZİ METREKARE BİRİM DEĞERLERİ
https://intvd.gib.gov.tr/2014_Emlak_Arsa/
ANKARA
ANKARA İLİ ARAZİ M² DEĞERLERİNİ GÖRMEK İÇİN TIKLAYINIZ
ANKARA İLİ BANKA HESAP NUMARALARINI GÖRMEK İÇİN TIKLAYINIZ
ARSA M² BİLGİLERİ
İLÇE SEÇİNİZ
BELEDİYE SEÇİNİZ
MAHALLE SEÇİNİZ
CSBM SEÇİNİZ
PDF Görüntüle
ANKARA İLİ ... İLÇESİ ... BELEDİYESİ ... MAHALLESİ/KÖYÜ ... CADDE/SOKAK/BULVAR/DİĞER M² DEĞERİ ... TL'DİR.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

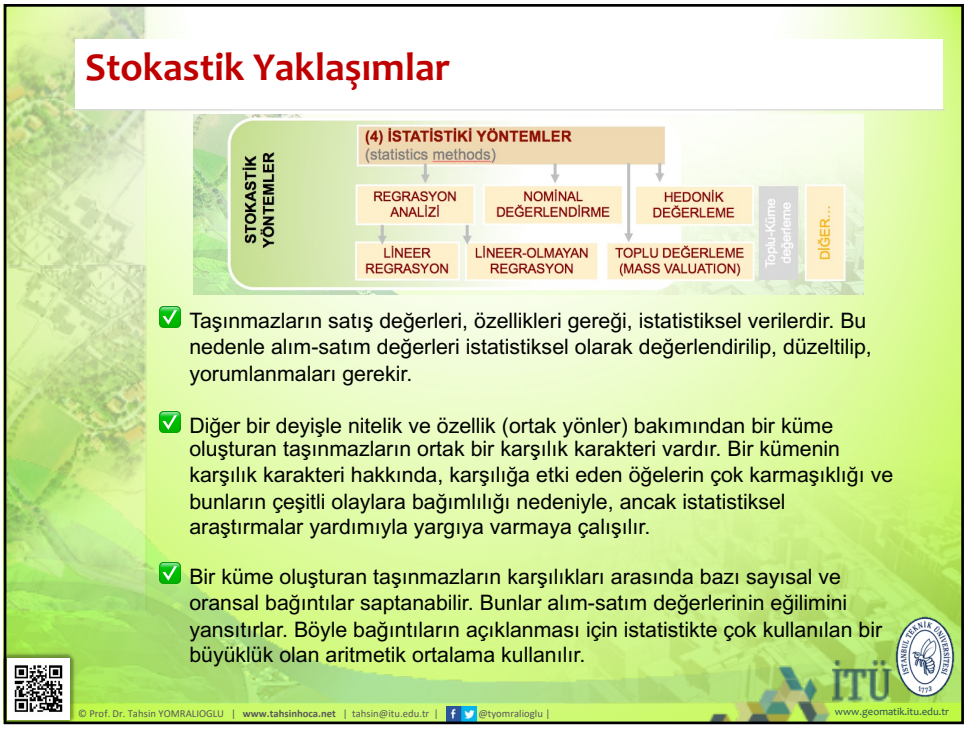
110

Uluslararası Değerleme Organizasyonları ...
International Valuation Standards Committee http://www.ivsc.org/
The European Group of Valuers' Associations http://www.tegova.org/
Royal Institution of Chartered Surveyors http://www.rics.org/
Appraisal Institute http://www.appraisalinstitute.org/
The Appraisal Foundation http://www.appraisalfoundation.org/
American Society of Appraisers http://www.appraisers.org/
The International Real Estate Federation http://www.fiabci.org/
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

111

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
İstatistiksel değerleme yöntemleri...
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

112


Stokastik Yaklaşımlar
STOKASTİK YÖNTEMLER
(4) İSTATİSTİKİ YÖNTEMLER
(statistics methods)
REGRASYON ANALİZİ
NOMİNAL DEĞERLENDİRME
HEDONİK DEĞERLEME
LİNEER REGRASYON
LİNEER-OLMAYAN REGRASYON
TOPLU DEĞERLEME (MASS VALUATION)
Toplu-Küme değerleme
DİĞER...
Taşınmazların satış değerleri, özellikleri gereği, istatistiksel verilerdir. Bu nedenle alım-satım değerleri istatistiksel olarak değerlendirilip, düzeltilip, yorumlanmaları gerekir.
Diğer bir deyişle nitelik ve özellik (ortak yönler) bakımından bir küme oluşturan taşınmazların ortak bir karşılık karakteri vardır. Bir kümenin karşılık karakteri hakkında, karşılığa etki eden öğelerin çok karmaşıklığı ve bunların çeşitli olaylara bağımlılığı nedeniyle, ancak istatistiksel araştırmalar yardımıyla yargıya varmaya çalışılır.
Bir küme oluşturan taşınmazların karşılıkları arasında bazı sayısal ve oransal bağıntılar saptanabilir. Bunlar alım-satım değerlerinin eğilimini yansıtırlar. Böyle bağıntıların açıklanması için istatistikte çok kullanılan bir büyüklük olan aritmetik ortalama kullanılır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

113

Stokastik Yöntemler

Stokastik yöntemler (=*istatistiki araştırmalara dayanarak geliştirilen yöntemler*) diğer yöntemlerle karşılaştırıldığında bilgisayar ile analiz yapılmasını gerektiren istatistiksel modellere dayalı yöntemlerdir. Çünkü stokastik yöntemlerde fazla sayıda taşınmaz ve büyük alanlar için uygulanmaktadır. Taşınmaz değerleri arasında farklılıklar ve benzerliklerin ilişkilendirildiği "sayısal ve oransal bağıntılar" edinme prensibine bağlı yöntemlerdir.

Taşınmazların alım-satım değeri istatiksel veriler olup, stokastik yöntemlerde, bu veriler bir küme halinde istatiksel olarak açıklanmalıdır. Stokastik yöntemlere, Nominal Değerleme, Regrasyon Analizi, Lineerleştirme, Matris Yöntemi, Yapay Sinir Ağları, Bulanık Mantık örnek olarak verilebilir.

Genel olarak belirli sınırlar içerisinde taşınmazların değerleri emsal olarak gösterilir, ancak her taşınmazın birbirine karşı olumlu ve olumsuz nitelikleri bulunmakta olup, her taşınmazın farklı bir değere sahip olabileceği, bazen genel bir yaklaşım ile değerlemenin doğru olmayacağı, özellikle emsal sayısı fazla olan bölgeler için taşınmazlar arasındaki değer farklılığının; örneğin baz alınacak bir "rayiç bedel" ile bir "değer katsayısı" ortaya konması yöntemi daha doğru sonuçlar verebilecektir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

114

Stokastik Yöntemler

Bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden hareketle sayısal ve oransal bağıntılar elde edilme esasına dayanan yöntemdir.

İstatistiki yöntemlerde kullanılan rayiç bedeller ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Sürekli takip gerekmektedir.

Stokastik değerlendirme yapılacak alanların büyük olması yapılacak değerlendirmede bilgisayar teknolojisi kullanmayı gerektirmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

115

Toplu (küme) değerleme mass valuation

Toplu (küme) değerleme; Çok sayıdaki taşınmazın ya da taşınmazlardan oluşan grupların değerleme günündeki değerlerinin standartlaştırılmış süreçlerle ve istatistiksel testlerle belirlenmesi işlemi" (IAAO).

Diğer bir ifade ile toplu değerleme, bir grup taşınmazın, bir değerleme modeli kullanılarak, örneklem kümesi üzerinde yapılan istatistik testlerle sistematik değerlemesinin yapılmasıdır.

Toplu değerleme sistemi; tam ve doğru veriye, en uygun değerleme modellerine ve kaynakların uygun yönetilmesine ihtiyaç duyar.

Başarılı bir veri toplama programı için açık ve standart kodlar, dikkatli bir takip ve kaliteli bir kontrol programının kullanılması gerekir.

Toplu değerleme için taşınmaz değerleme modeline başlamadan önce yerel taşınmaz pazarının detaylı bir analizinin yapılması gerekir.

Gelir, karşılaştırma veya maliyete göre taşınmaz değerleme modellerinin her biri toplu değerleme için kullanılabilir.

Bir taşınmaz için iki veya daha fazla yöntemle yapılan değerleme daha doğru sonuç verecektir.

116

Toplu (küme) değerleme mass valuation

Fiyat/Değer Girdi Verileri…

Gerçekleşen satış fiyatları

Değerleme raporları

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası

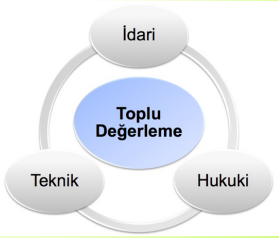
Kamulaştırma yapan kurumlar

Mahkemeler

Hazine taşınmazlarının değerleme çalışmaları

Emlakçılar/ Emlak ilan web siteleri

…



117

Regresyon yöntemi

- **Regresyon analizi**, iki ya da daha çok değişken arasındaki ilişkiyi ölçmek için kullanılan analiz metodudur. Eğer tek bir değişken kullanılarak analiz yapılıyorsa buna tek değişkenli regresyon, birden çok değişken kullanılıyorsa çok değişkenli regresyon analizi olarak isimlendirilir. Regresyon analizi ile değişkenler arasındaki ilişkinin varlığı, eğer ilişki var ise bunun gücü hakkında bilgi edinilir. *Örneğin, bir ziraat mühendisi buğday verimi ve gübre miktarı arasındaki ilişkiyi, bir mühendis, basınç ve sıcaklık, bir ekonomist gelir düzeyi ve tüketim harcamaları, bir eğitimci öğrencilerin devamsızlık gösterdiği gün sayıları ve başarı dereceleri arasındaki ilişkiyi bilmek isteyebilir.*
- Regresyon, iki (ya da daha çok) değişken arasındaki doğrusal ilişkinin fonksiyonel şeklini, biri bağımlı diğeri bağımsız değişken olarak bir doğru denklemi olarak göstermekle kalmaz, değişkenlerden birinin değeri bilindiğinde diğeri hakkında kestirim yapılmasını sağlar. Genellikle bu iki (veya çok) değişkenlerin hepsinin niceliksel ölçekli olması zorunluluğu vardır.
- Regresyonda, değişkenlerden biri bağımlı diğerleri bağımsız değişken olmalıdır. Buradaki mantık eşitliğin solunda yer alan değişkenin sağında yer alan değişkenlerden etkilenmesidir. Sağda yer alan değişkenlerse diğer değişkenlerden etkilenmemektedir. Burada etkilenmemek matematiksel anlamda bu değişkenleri bir doğrusal denkleme koyduğumuzda etki yapması anlamındadır.

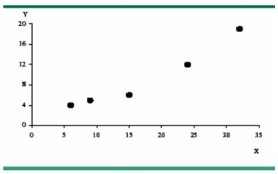
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

118

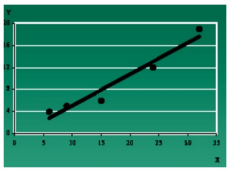
Regresyon yöntemi

Boy(cm) (X)	Çevre(cm) (Y)
9	5
15	6
6	4
24	12
32	19

- Tabloda verilen X ve Y değişkenlerine ait beş gözlem çifti, koordinat eksenlerine yerleştirildiğinde elde edilen serpme diyagramının Şekil (a)'daki grafik elde edilir.



(a)



(b)

Şekil (a)'da verilen noktaları temsil eden regresyon doğrusu oluşturulursa Şekil (b) elde edilir. Uydurulan regresyon doğrusu ile gözlem noktaları arasındaki fark hata (ε) olarak isimlendirilir. Regresyon doğrusuna ait parametreler öyle tahmin edilmelidir ki; doğru ile gözlem noktaları arasındaki fark (hata) en az olsun. Bunu sağlayacak teknik ise **en-küçük kareler tekniği**dir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

119

Regresyon yöntemi

İstatistiki bilgiler kullanılarak uygulanır.
Bu yöntem ile hesaplamada

Taşınmaz piyasasından alım-satımı yapılan değerler

Değeri etkileyen kriterler

toplanır.

•Kriter sayısı>1

O halde : Çoklu regresyon uygulanabilir.

Çoklu regresyonda bağımlı değişkeni etkileyen birden çok bağımsız değişken söz konusu olup bu tür çalışmaların iki genel amacı vardır.

1. *Bağımlı değişkeni etkilediği düşünülen bağımsız değişkenlerden hangisi yada hangilerinin bağımlı değişkeni daha çok etkilediğini bulmak*
2. *Bağımlı değişkeni etkilediği belirlenen değişkenler yardımıyla bağımlı değişken değerini kestirmek*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

120

Regresyon yöntemi

➢ Bağımsız değişkenler ile bağımlı değişkenler arasında doğrusal ilişki varsa regrasyon hesaplamasında matematiksel model

$$y_i=Q_0+ x_{i1}Q_1+ .....+x_{ip}Qp+e_i$$

Bu şekilde ifade edilir. Bu durumda lineer regrasyon söz konusudur.

i=1,2,....n
y_i= Bağımlı değişken
x_i= Bağımsız değişken (Faktör değeri)
Q=Bilinmeyen parametreler

➢ Bağımsız değişkenlerden herhangi birinin bağımlı değişkenle arasında doğrusallık yoksa Regrasyon hesaplamasında matematiksel model

$$Y_t = f(x_t ; \theta)+\varepsilon_t \quad , t=1,2,...n$$

şeklinde ifade edilir. Bu durumda lineer olmayan regrasyon söz konusudur.

Y= Bağımlı değişken
$\underline{X}_1,\underline{X}_2,\underline{X}_3,..... \underline{X}_k$=Bağımsız (açıklayıcı) değişkenler
$\underline{X}=(\underline{X}_1,\underline{X}_2,\underline{X}_3,....\underline{X}_k)^i$ açıklayıcı değişkenlerin vektörüdür.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

121

Regresyon yöntemi

REGRASYONDA BELİRTME KATSAYISI R^2

Bağımlı değişkendeki değişimin yüzde kaçının bağımsız değişken tarafından açıklanabildiğini belirtir.

$0 < R^2 < 1$

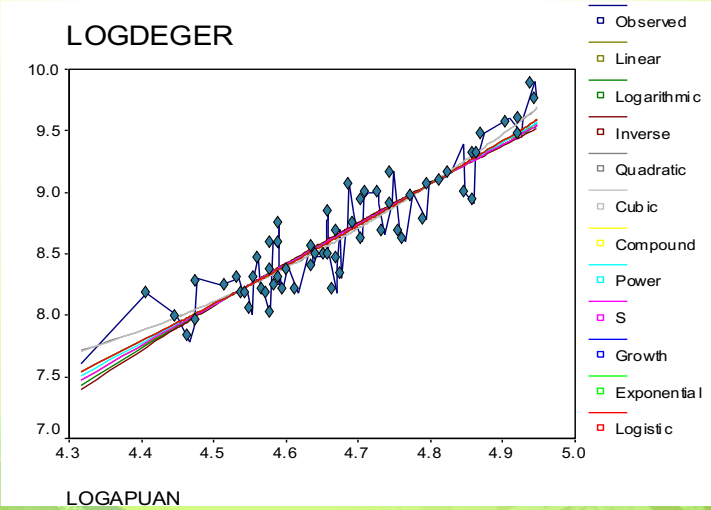
Eğer R^2 değeri sıfıra *yakınsa*, uyum iyiliği uygun olmadığı kabul edilir. Bu sonuç ortaya çıkarsa toplanan verilere kullanılan modelin uygun olmadığı sonucu çıkarılır ve bu uygunsuzluk modelinin değiştirilmesini gerektirir. Bu demektir ki model ile açıklanan varyasyon tüm varyasyonu %0ini açıklamakta ve geometrik olarak örneklem verileri regresyon ile elde edilen hiperdüzeyin etrafına çok dağılmış olarak bulunmaktadırlar.

Eğer R^2 değeri bire *yakınsa*, uyum iyiliği uygun olduğu sonucu çıkarılır. Geometrik olarak çok değişken boyutlu uzayda, örneklem veri noktalarının hepsi uzayda dağılma göstermeyip hemen hepsi regresyon ile elde edilen hiperdüzey üzerinde bulunmaktadır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

122

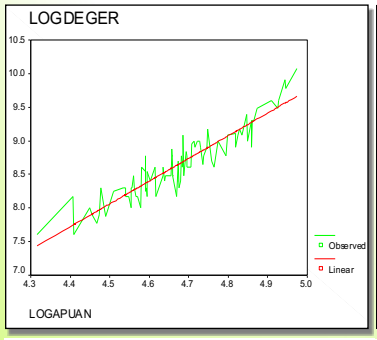
Regresyon yöntemi



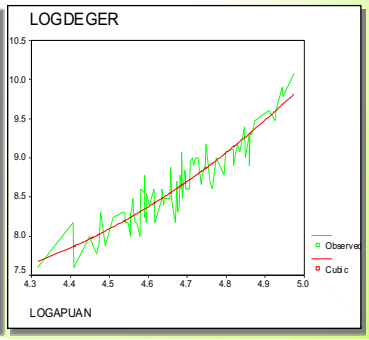
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

123

Regresyon yöntemi



Grafik 11. Rayiç değer, nominal değer logaritmasının lineer eğri denklemi



Grafik 12. Rayiç değer, nominal değer logaritmasının kubik (Cubic) eğri denklemi

Logdeger = -7.1396 + 3.3782 * logpuan (lineer eğri denklemi)

Logdeger = 13.9698 + -1.4541 * logpuan2 + 0.2586 * logpuan3 (Kübik eğri denklemi)

Lograyic = 39.4273 – 16.556 * logpuan + 2.1316 * (logpuan)2 (parabolik eğri denklemi)

* Trabzon Kenti için hesaplanan nominal değer rayiç değer regresyon denklemleri

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

124

Regresyon yöntemi

Independent: LOGAPUAN

Dependent	Mth	Rsq	d.f.	Sigf	b0	b1	b2	b3
LOGDEGER	LIN	.834	73	.000	-6.7994	3.3071		
LOGDEGER	LOG	.830	73	.000	-15.096	15.4086		
LOGDEGER	INV	.825	73	.000	24.0066	-71.682		
LOGDEGER	QUA	.845	72	.000	40.1613	-16.800	2.1505	
LOGDEGER	CUB	.845	72	.000	14.2502	-1.4772	.2609	
LOGDEGER	COM	.836	73	.000	1.4643	1.4621		
LOGDEGER	POW	.833	73	.000	.5636	1.7711		
LOGDEGER	S	.829	73	.000	3.9222	-8.2443		
LOGDEGER	GRO	.836	73	.000	.3814	.3799		
LOGDEGER	EXP	.836	73	.000	1.4643	.3799		
LOGDEGER	LGS	.836	73	.000	.6829	.6839		

Loglin = -6.7994 + 3.3071*logpuan
Lograyic = 40.16131 – 1.4772*logpuan + 0.2609*(logpuan)^2 (CUB, parabolik denklem)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

125

Hedonik model

Hedonik Fiyat Modeli: Hedonik kelime anlamı ile mal ve hizmetlerin tüketimi sonrası ortaya çıkan haz, tatmin, memnuniyet ya da fayda anlamına gelmektedir. Hedonik fiyat ise kişinin memnuniyeti için ödemeyi göze aldığı miktardır.

Diğer bir tanıma göre; bir malın zahiri fiyatı (hedonik fiyatı), onu oluşturan karakteristiklerin fiyatlarının toplamıdır. Dolayısıyla, hedonik fiyat modeli bir malın sahip olduğu karakteristiklerin, o malın fiyatı üzerindeki etkisini ölçmekte kullanılmaktadır. Genel olarak;

Konut piyasasındaki gelişmelerin dolaylı ve dolaysız olarak finansal istikrarı etkilemesi,

Fiyat istikrarı açısından para politikası karar alıcıları için konut piyasasındaki gelişmelerin takibinin önem taşıması,

Hane halkı açısından hem konut satın alma kararlarının, hem de hane halkı tüketim harcamalarında konut ve kira harcamalarının toplam harcamalar içindeki payının yüksek olması sebebiyle refah düzeylerinin konut piyasasındaki gelişmelerden etkilenmesi,

Konut piyasasındaki gelişmelerin konut fiyat endeksi oluşturularak takip edilmesini gerekli kılmaktadır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

126

Hedonik x Regrasyon

- Hedonik Fiyatlandırma Modeli, bir mülkün belirli özelliklerinin toplam işlem fiyatı üzerindeki etkilerini ölçen bir değerleme modeli iken, her bir özelliğin işlem değeriyle korelasyonunu belirlemek için regresyon analizi kullanılır.
- Regresyon analizi, farklı veri noktaları arasındaki korelasyonu belirlemek için kullanılan istatistiksel bir tekniktir.
- Hedonik fiyatlandırma yöntemi, mülklerin değerlerini tahmin etmek için satış fiyatı ile özellikler arasındaki ilişkiye vurgu yapar. Her özelliğin içsel değerini belirlemek ve işlem fiyatlarını tahmin etmek yararlıdır.

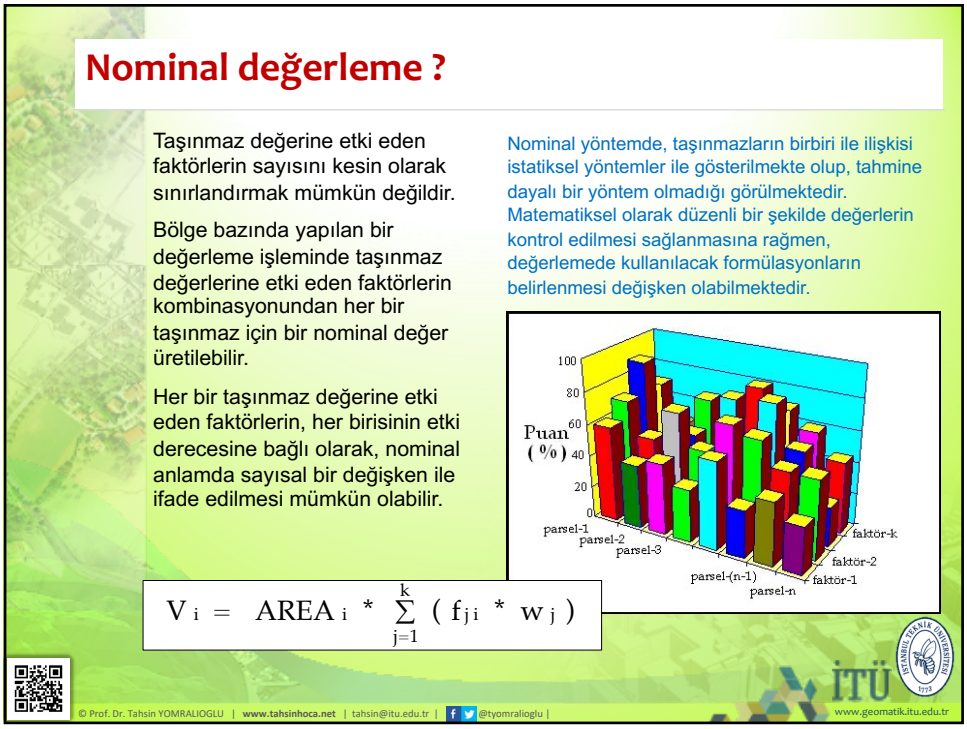
- Hedonic Pricing Model is a valuation model that measures the influencing effects of particular characteristics of a property on overall transaction price, while regression analysis is used to determine correlation of each characteristic to the transaction value.
- Regression analysis is a statistical technique used to determine correlation between different data points.
- The Hedonic pricing method places emphasis on the relationship between selling price and attributes for estimating values of properties. It is useful to determine the intrinsic value of each attribute, as well as to predict transaction prices.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

127

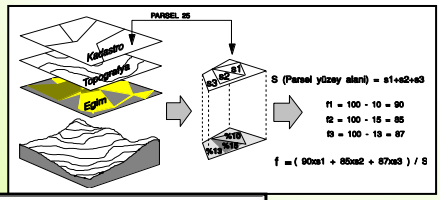
TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Nominal değerleme
yöntemi...
N
W
E
S
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

128

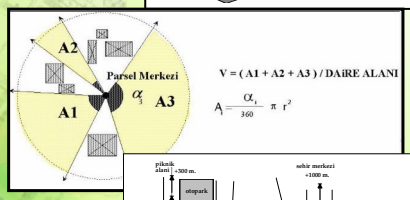

Nominal değerleme ?
Taşınmaz değerine etki eden faktörlerin sayısını kesin olarak sınırlandırmak mümkün değildir.
Bölge bazında yapılan bir değerleme işleminde taşınmaz değerlerine etki eden faktörlerin kombinasyonundan her bir taşınmaz için bir nominal değer üretilebilir.
Her bir taşınmaz değerine etki eden faktörlerin, her birisinin etki derecesine bağlı olarak, nominal anlamda sayısal bir değişken ile ifade edilmesi mümkün olabilir.
Nominal yöntemde, taşınmazların birbiri ile ilişkisi istatiksel yöntemler ile gösterilmekte olup, tahmine dayalı bir yöntem olmadığı görülmektedir. Matematiksel olarak düzenli bir şekilde değerlerin kontrol edilmesi sağlanmasına rağmen, değerlemede kullanılacak formülasyonların belirlenmesi değişken olabilmektedir.
Puan (%)
100
80
60
40
20
0
parsel-1
parsel-2
parsel-3
parsel-(n-1)
parsel-n
faktör-k
faktör-2
faktör-1
$V_i = AREA_i * \sum_{j=1}^{k} (f_{ji} * w_j)$
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

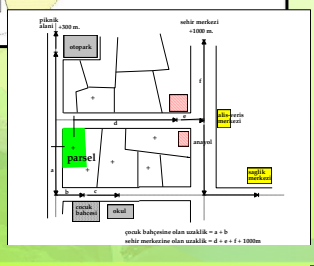
129

Nominal değerleme ?



Değere etki eden faktörlerin belirlenmesi ve formülasyonlar



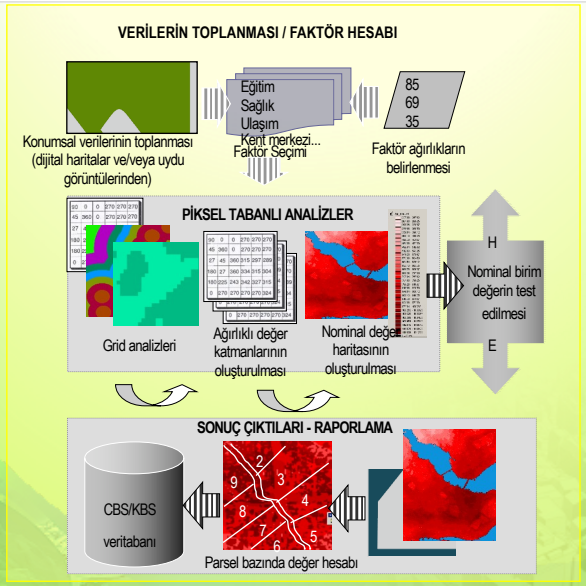


1. Topografya
2. Şekil (dar, geniş, vb.)
3. Mevcut kullanılabilir alan
4. Alan
5. Manzara
6. Peyzaj
7. Rüzgâr durumu
8. Çevre
9. Toprak yapısı
10. Vergi
11. Mevcut satış değeri
12. Alış-veriş merkezine mesafe
13. Rekreasyon alanına mesafe
14. Oyun alanına mesafe
15. Otoparka mesafe
16. Okula mesafe
17. Dini tesislere mesafe
18. Kent merkezine mesafe
19. Sokağa ulaşım
20. Anayola ulaşım
21. Tren yoluna ulaşım
22. Denize ulaşım
23. Nahoş alanlara yakınlık
24. Sağlık tesislerine yakınlık
25. Gürültü
26. Hava Kirliliği
27. Doğal bitki örtüsü
28. Su kapasitesi
29. Kanalizasyon
30. Drenaj
31. Faydalanılabilir imkânlar
32. Temel belediye hizmetleri
33. Yapılanma
34. Parsel cephe uzunluğu
35. Parsel konumu
36. Ada içi yerleşim durumu
37. İzin verilen kat adedi
38. İzin verilen inşaat alanı
39. Zemin durumu
40. İzin verilen inşaat stili

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

130

Nominal değerleme : CBS/GIS gereksinimi



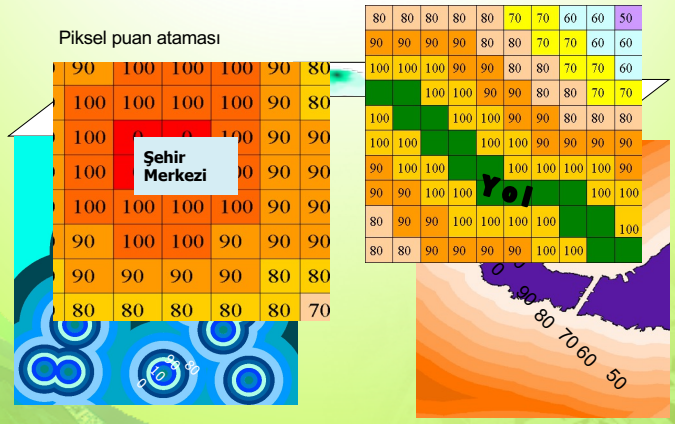
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

131

Nominal değerleme : CBS/GIS gereksinimi

Raster Tabanlı Nominal Değer Altlıklarının Üretimi

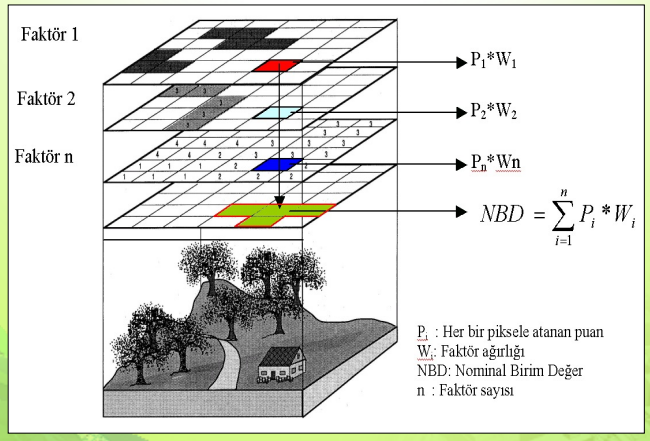
PİKSEL PUANLARININ HESAPLANMASI



132

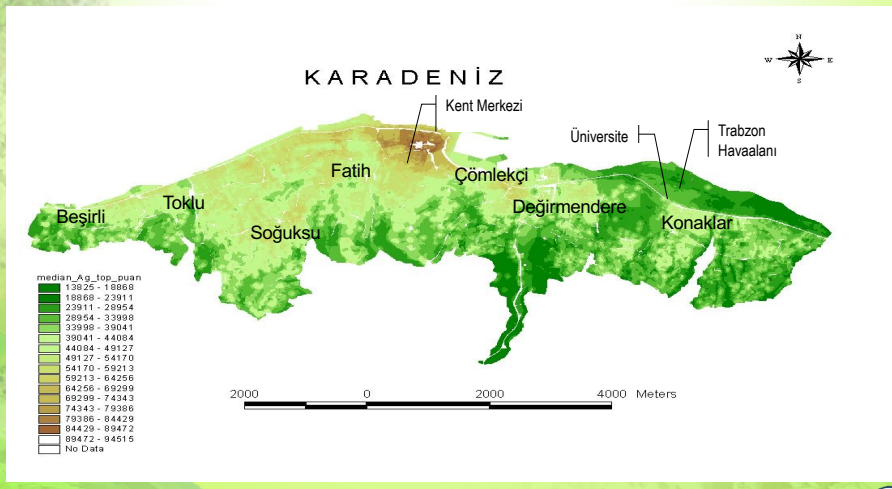
Nominal değerleme : CBS/GIS gereksinimi

Nominal Değer Altlığının Oluşturulması



133

Nominal taşınmaz değer haritası…

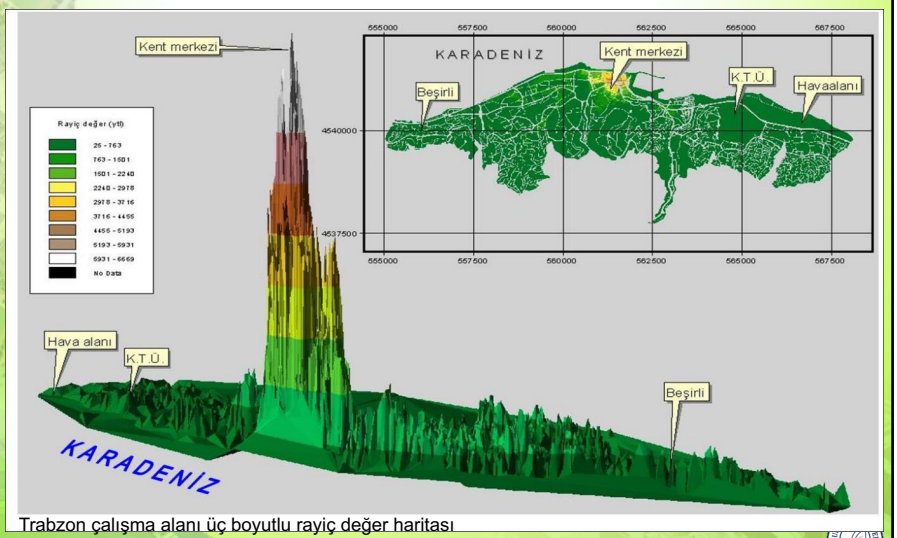


Trabzon kentine ait nominal birim değer haritası (median filtreleme uygulanmış hali)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

134

Nominal 3D-taşınmaz değer haritası…

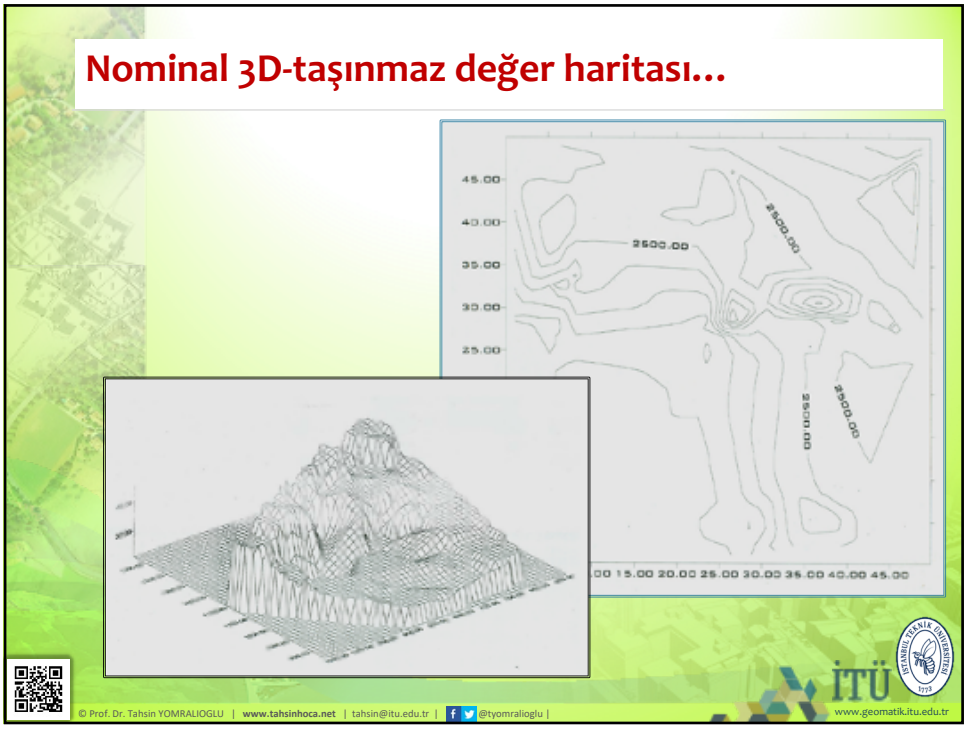


Trabzon çalışma alanı üç boyutlu rayiç değer haritası

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

135

Nominal 3D-taşınmaz değer haritası…



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

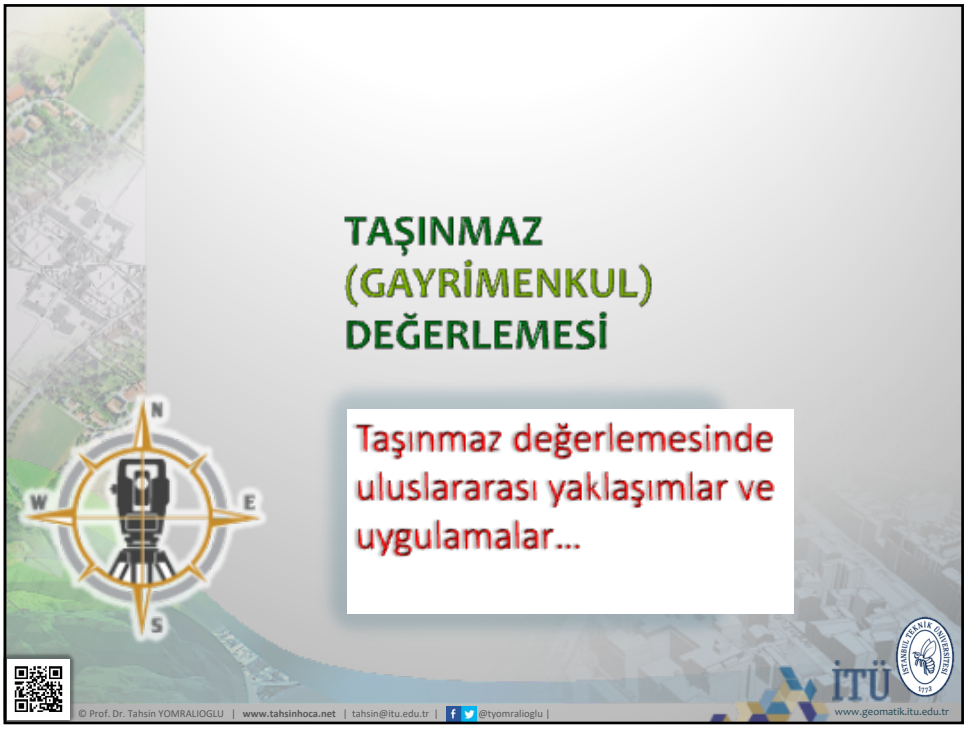
136

Nominal taşınmaz değerleme…

	Olumlu	Olumsuz
NOMİNAL	1) Nominal değerlendirme ile taşınmazlar arası değer dağılımı kolayca gözükebilmektedir. 2) Değere konu kriterler formüle edileceğinden bilimsel bir yaklaşım ortaya koyar, 3) Rayiç bedelden bağımsız ve objektif bir şekilde elde edilmektedir, 4) Matematik modele dayalı olduğundan yoruma pek açık değildir, 5) Değer haritasının hazırlanmasına geniş tabanlı bir veri desteği sağlar, 6) Taşınmaz birim değerlerinin düzenli olarak kontrol edilmesini sağlar.	1) Dikkate alınacak değer kriterlerin sınıflandırılması ve sınırlandırılması oldukça güçtür, 2) Değer kriterlerinin formülasyonu gerekir, 3) Kriterlerin öncelik sıralaması ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi sorundur, 4) Sübjektif kriterlerin formül ile ifadesi yoruma açıktır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

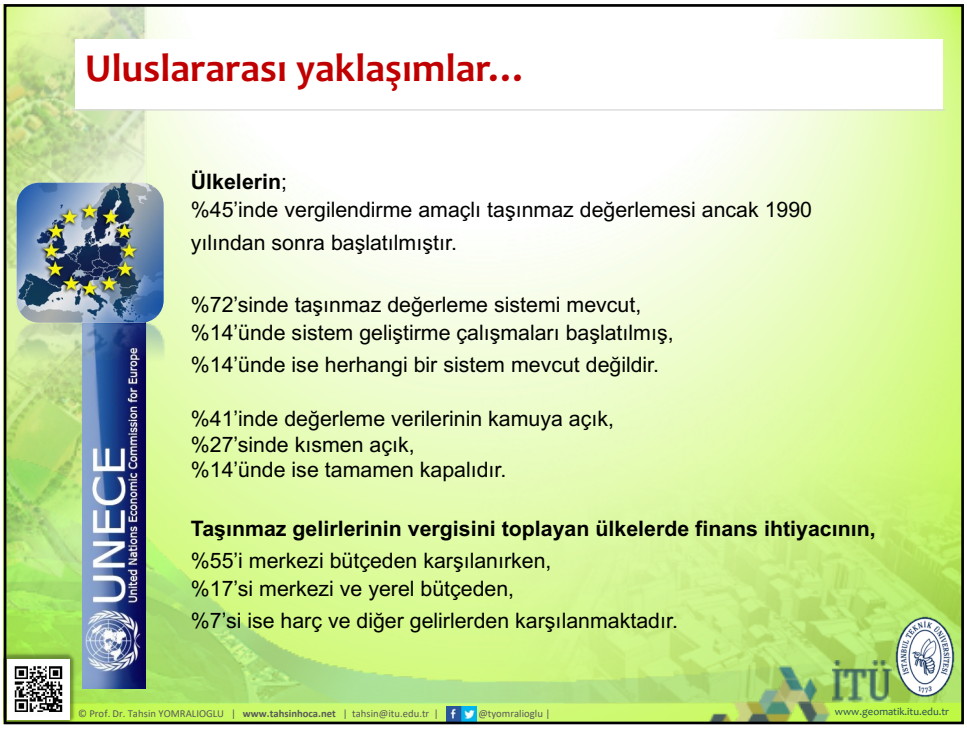
137


TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Taşınmaz değerlemesinde uluslararası yaklaşımlar ve uygulamalar...
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

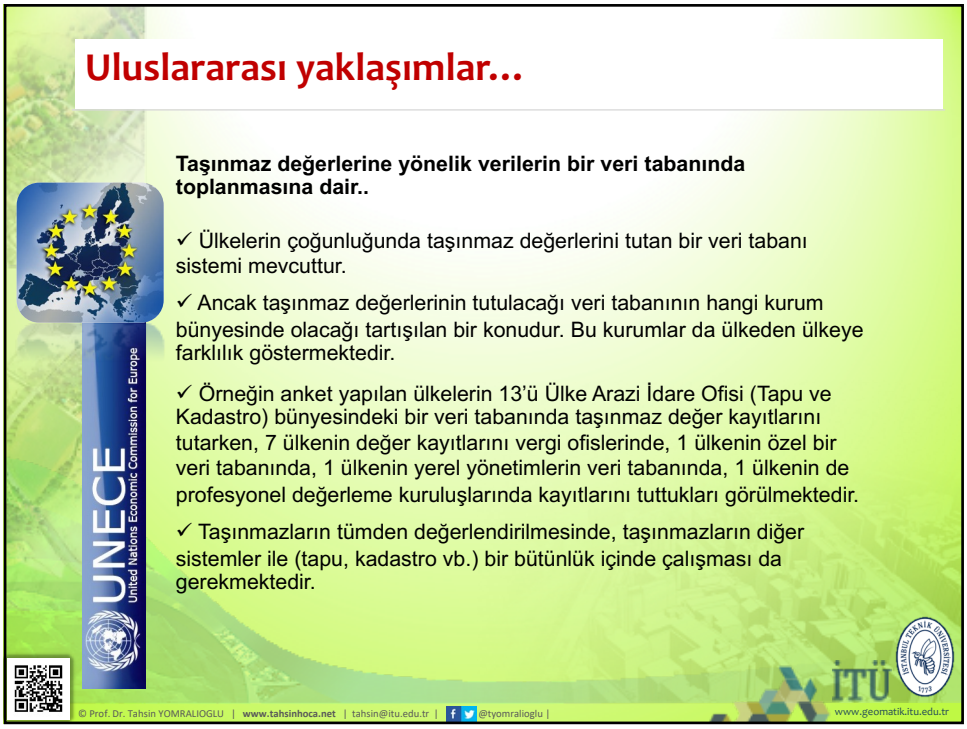
138

Uluslararası yaklaşımlar...
United Nations Economic Commission for Europe Working Party on Land Administration (UNECEWPLA) bünyesindeki 29 ülkeye yönelik taşınmazların değerlendirilmesi kapsamında ülkelerin genel yapısını ortaya koymak için 2001 yılında bir anket çalışması düzenlemiştir…
Bu çalışma kapsamında ülkelerin taşınmaz değerleme sistemleri, yetkili kurumları gibi birçok alana yönelik sorular sorulmuş ve anket sonuçlarını değerlendirerek bir rapor hazırlanmıştır.
UNECE
United Nations Economic Commission for Europe
Ülkeler
Anketi yanıtlayan ülkeler (29)
Anketi yanıtlamayan ülkeler (26)
1. Ermenistan
2. Avusturya
3. Azerbeycan
4. Belarus
5. Belçika
6. Bosna-Hersek
7. Kıbrıs
8. Danimarka
9. Estonya
10. Finlandiya
11. Fransa
12. Gürcistan
13. Almanya
14. Macaristan
15. Iceland
16. İtalya
17. Latvia
18. Letonya
19. Malta
20. Hollanda
21. Norveç
22. Romanya
23. Rusya
24. Slovak Cumhuriyeti
25. Slovenya
26. İspanya
27. İsveç
28. İsviçre
29. İngiltere
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

139


Uluslararası yaklaşımlar...
Ülkelerin;
%45'inde vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlemesi ancak 1990 yılından sonra başlatılmıştır.
%72'sinde taşınmaz değerleme sistemi mevcut,
%14'ünde sistem geliştirme çalışmaları başlatılmış,
%14'ünde ise herhangi bir sistem mevcut değildir.
%41'inde değerleme verilerinin kamuya açık,
%27'sinde kısmen açık,
%14'ünde ise tamamen kapalıdır.
Taşınmaz gelirlerinin vergisini toplayan ülkelerde finans ihtiyacının,
%55'i merkezi bütçeden karşılanırken,
%17'si merkezi ve yerel bütçeden,
%7'si ise harç ve diğer gelirlerden karşılanmaktadır.
UNECE
United Nations Economic Commission for Europe
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

140


Uluslararası yaklaşımlar...
Taşınmaz değerlerine yönelik verilerin bir veri tabanında toplanmasına dair..
✓ Ülkelerin çoğunluğunda taşınmaz değerlerini tutan bir veri tabanı sistemi mevcuttur.
✓ Ancak taşınmaz değerlerinin tutulacağı veri tabanının hangi kurum bünyesinde olacağı tartışılan bir konudur. Bu kurumlar da ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir.
✓ Örneğin anket yapılan ülkelerin 13'ü Ülke Arazi İdare Ofisi (Tapu ve Kadastro) bünyesindeki bir veri tabanında taşınmaz değer kayıtlarını tutarken, 7 ülkenin değer kayıtlarını vergi ofislerinde, 1 ülkenin özel bir veri tabanında, 1 ülkenin yerel yönetimlerin veri tabanında, 1 ülkenin de profesyonel değerleme kuruluşlarında kayıtlarını tuttukları görülmektedir.
✓ Taşınmazların tümden değerlendirilmesinde, taşınmazların diğer sistemler ile (tapu, kadastro vb.) bir bütünlük içinde çalışması da gerekmektedir.
UNECE
United Nations Economic Commission for Europe
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

141

Uluslararası yaklaşımlar...

- ✓ *Son yıllarda sıkça tartışılan bir konu olarak, kurumlar bünyesindeki verilerin (tapu, imar vb.) kamuya açık olup olmaması sorunu, taşınmaz değer bilgileri için de geçerlidir. Bu bağlamdaki soruya AB ülkelerin %41'i değerleme verilerinin kamuya açık, %27'sinde kısmen açık, %14'ünde ise tamamen kapalı olduğu yanıtı verilmiştir.*
- ✓ *Taşınmazların tümden değerlemesi neticesinde üretilen taşınmaz değerleri, ülkelerin %34'ünde diğer vergileme çalışmaları içinde kullanılırken, %48'inde sadece vergileme için kullanılmaktadır. En iyi uygulamalar göstermektedir ki düşük alım-satım vergileri alındığında taşınmaz malikleri taşınmazlarına ait değerleri gizlememektedir. Bunun sonucunda da yasal kayıtlarla piyasa fiyatları arasında istatistiksel bir uyum görmek mümkün olmaktadır. Yasal alım satım kayıtları ile serbest alım satım değerleri ülkelerin %45'inde uyumlu, %17'sinde ise kısmen uyumludur.*

Anket: 29 Avrupa ülkesinin taşınmaz değerleme sistemlerine genel bakışı...

UNECE United Nations Economic Commission for Europe

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |

İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

142

Uluslararası yaklaşımlar...

- ✓ ***Taşınmazların vergi değerlerinin belirlenmesinde*** *taşınmazların öncelikle **arsa** veya **arazi** olarak sınıflandırılması gerekmektedir. Ülkelerin büyük çoğunluğu (18/29) taşınmazları arsa ve arazi olarak sınıflandırırken, bir kısmı (6/29) taşınmazları arazi yüzeyi veya toprak türüne göre sınıflandırmaktadır...*
- ✓ *Bu ülkelerde **değerlemeye yönelik yasal mevzuat** 20 ülkede ulusal kanunlar ile düzenlenirken, 2 ülkede ise genelgeler ile yürütülmektedir...*
- ✓ ***Taşınmaz değerine olumlu ya da olumsuz olarak etki eden çevresel düzenlemeler** 12 ülkede taşınmaz değerine yansıtılırken, 11 ülkede böyle bir uygulama mevcut değildir.*

Anket: 29 Avrupa ülkesinin taşınmaz değerleme sistemlerine genel bakışı...

UNECE United Nations Economic Commission for Europe

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |

İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

143

Uluslararası yaklaşımlar...

- ✓ *Ülkelerin büyük bir çoğunluğunda (17) **tüm kategorideki** (tarımsal, ticari, endüstriyel, ikametgâh gibi) **taşınmazlardan vergi alınırken**, az sayıdaki (5) ülkede ise bazı taşınmazlar vergi dışında tutulmaktadır.*
- ✓ *Ülkelerin 20'si taşınmazlardan **sabit oranlı vergi alırken**, 14 ülke **artan oranlı** vergi almaktadır.*
- ✓ *19 ülke **taşınmaz vergi oranları merkezi hükümet** tarafından belirlenirken, 13 ülkede **yerel yönetimlerce** belirlenmektedir.*
- ✓ ***Vergi mükelleflerinin taşınmaz vergileri karşılıklarının değiştirilmesine yönelik** mahkemeye başvurma hakkı 18 ülkede mevcut iken, 7 ülkede böyle bir hak yoktur..*

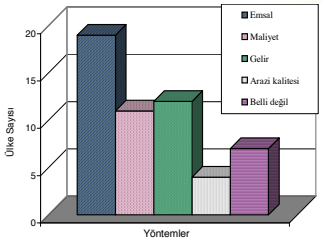
Anket: 29 Avrupa ülkesinin taşınmaz değerleme sistemlerine genel bakışı...

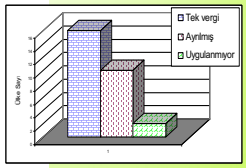
UNECE United Nations Economic Commission for Europe

144

Uluslararası yaklaşımlar...

Ülke Sayısı	Sorumlu Kuruluş
13	Arazi İdare Ofisi
5	Vergi Ofisi
3	Maliye Bakanlığı
1	Yerel Yönetim
2	Değerleme Kurumu
1	Diğer
4	Yanıtsız





Yapılı taşınmazlarda emlak vergisinin uygulanma şekli

Anket: 29 Avrupa ülkesinin taşınmaz değerleme sistemlerine genel bakışı...

UNECE United Nations Economic Commission for Europe

Sonuçta:
Yasal alım satım kayıtları ile serbest alım satım değerleri ülkelerin %45'inde uyumlu, %17'sinde ise kısmen uyumlu olduğu görülmüştür...

En iyi uygulamalar göstermektedir ki, düşük alım-satım vergileri dikkate alındığında taşınmaz malikleri taşınmazlarına ait değerlerini gizlemedikleri, bunun sonucunda da yasal kayıtlarla piyasa fiyatları arasında istatistiksel bir uyum olduğunu görmek mümkün olmaktadır.

145

Uluslararası değerleme organizasyonları…

- Uluslararası değerleme standartlarını tesis etmek ve yaygınlaştırmak, değerleme faaliyetlerinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak, ulusal sınırları aşan taşınmaz yatırımları için uluslararası değerleme standartlarını belirlemek, meslek örgütlerini tek bir çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak gibi amaçlarla uluslararası alanda çok sayıda mesleki değerleme örgütü kurulmuştur.

Bunların en kapsamlıları;

- **Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council; IVSC)**
- **Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu (The European Group of Valuers' Associations; TEGoVA)'dır .**

146

Uluslararası değerleme organizasyonları…

- **International Valuation Standards Committee** http://www.ivsc.org/
- **The European Group of Valuers' Associations** http://www.tegova.org/
- **Royal Institution of Chartered Surveyors** http://www.rics.org/
- **Appraisal Institute** http://www.appraisalinstitute.org/
- **The Appraisal Foundation** http://www.appraisalfoundation.org/
- **American Society of Appraisers** http://www.appraisers.org/
- **The International Real Estate Federation** http://www.fiabci.org/

147

Uluslararası değerleme organizasyonları…

IVSC - International Valuation Standarts Committee
(Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi)

http://www.ivsc.org/

İngiliz ve ABD'li değerleme öncüleri tarafından 1970'li yıllarda başlatılan girişimler neticesinde, **1981** yılında kurulmuştur. Birleşmiş Milletlere bağlı olarak çalışan, bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) yanında; Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerleme örgütleri ile de yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur.

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

- ✓ Yüksek kaliteli uluslararası standartların geliştirilmesi ve bunların kabul edilmesi ve kullanımının sağlanması;
- ✓ Üye kuruluşlar arasında işbirliği ve işbirliğinin kolaylaştırılması;
- ✓ Diğer uluslararası kuruluşlarla işbirliği yapmak;
- ✓ Değerleme mesleği için uluslararası ses olarak hizmet vermek…

148

Uluslararası değerleme organizasyonları…

IVSC - International Valuation Standarts Committee
(Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi)

http://www.ivsc.org/

- ✓ IVSC amaçları doğrultusunda; 4 bölümden oluşan ve değerleme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile yöntemleri içeren değerleme standartlarını **(IVS-International Valuation Standarts-2011)** oluşturmuştur...
- ✓ Söz konusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerleme metotlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak ve etik kurallarını belirlemek suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır...
- ✓ Birçok ülke tarafından kabul edilen IVS, İngiltere ve İrlanda için ulusal standart kabul edilmiş iken, İspanya'da raporlamada IVS'ye uyulmasını öngörmektedir.
- ✓ *Bu standartlar ülkemizde SPK tarafından Türkçe'ye çevrilmiş, 06.03.2006 tarih ve 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış ve SPK'nın mevzuatına adapte edilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, bu standartlara aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar.*

149

Uluslararası değerleme organizasyonları…

IVSC - International Valuation Standarts Committee
(Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi)

http://www.ivsc.org/

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaca yöneliktir...

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

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

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

150

Uluslararası değerleme organizasyonları…

TEGOVA- The European Group of Valuers' Association
(Avrupa Gurubu Değerlemeciler Derneği (1997))

http://www.tegova.org/

.. 26 ülkeden 45 üye kuruluş 120 bin uzman üyesi bulunmaktadır..

151

Uluslararası değerleme organizasyonları…

TEGOVA- The European Group of Valuers' Association
(Avrupa Gurubu Değerlemeciler Derneği (1997))
http://www.tegova.org/

- ✓ Avrupa'nın çeşitli ülkelerindeki gayrimenkul değerleme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini arttırmak ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla yapılandırılmış bir örgüt olup, **bünyesinde 26 ülkeden 45 üye kuruluş 120 bin uzman üyesi bulunmaktadır**. Brüksel'de, Belçika yasalarına göre kurulmuş olup, AB'yi temsil eden dernekler üye olabilirler..
- ✓ **TEGOVA, IVSC ile yakın bir işbirliği içinde çalışmaktadır**. Bunun temel amacı, uluslararası alanda değerleme metot ve raporlarına ilişkin standartlar oluşturarak, finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında, gayrimenkul değerlemesi alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir.
- ✓ Bu bağlamda TEGOVA; "**Avrupa Değerleme Standartları (EVS)**" adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber TEGOVA'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorlama veya cezai hükümler içermemekle birlikte, gayrimenkul değerlemesi mesleği açısından tavsiye niteliğinde birtakım önemli düzenlemeler içermektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

152

Uluslararası değerleme organizasyonları…

TEGOVA- The European Group of Valuers' Association
(Avrupa Gurubu Değerlemeciler Derneği (1997))
http://www.tegova.org/

Avrupa Değerleme Standartları –
Mavi Kitap (EVS- Blue Book)

TEGOVA, 1980 yılından itibaren Avrupa'da değerleme standartlarının yayınlanmasından sorumludur. Son revize baskısı, **EVS 2009** adı ile Varşova'daki uluslararası değerleme konferans ile kabul edilmiştir...

Bölüm 1: Avrupa değerleme standartları
(Pazar değeri, değer tanımları, değerleme süreci, raporlama..)

Bölüm 2: Avrupa değerleme uygulamaları
(Finansal raporlama, kredilendirme, menkulleştirme, sigorta..)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

153

Uluslararası değerleme organizasyonları…

TEGOVA- The European Group of Valuers' Association
(Avrupa Gurubu Değerlemeciler Derneği (1997))
http://www.tegova.org/

Temel amaç: Avrupa değerleme standartlarını geliştirmek, uygulamak, bilimsel ve eğitsel çalışmalar yapmak..

Temel etkinlikleri:

✓ **Değerleme standartları:** Avrupa Değerleme Standartlarını (***EVS- European Valuation Standarts***) düzenlemek, geliştirmek ve Avrupa genelinde yaygınlaştırmak.

✓ **Eğitim:** Avrupa değerleme kuruluş üyelerinin uymakla sorumlu olduğu asgari eğitim ve uzmanlık koşullarını belirler. Uluslararası tanınmışlık niteliği bulunan "Tanınmış Değerleme Uzmanlığı (***REV- Recognised European Valuer***)" ünvanı verir.

✓ **Danışmanlık hizmetleri:** Muhasebe, Finansal raporlama standartları; etik uygulamaları; kurumsal yönetimler; iç Pazar; profesyonel değerleme konularında faaliyetler gösterip, danışmanlık hizmetleri sunmak..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

154

Uluslararası değerleme organizasyonları…

TEGOVA- The European Group of Valuers' Association
(Avrupa Gurubu Değerlemeciler Derneği (1997))
http://www.tegova.org/

Değerleme ve standartların uygulanmasında temel kurumsal yönetim ilkeleri...

1. Bağımsızlık ve sorumluluk,
2. Yöntemleri uygulamaya ilişkin teknik bilgi,
3. Yetkinlik ve sürekli mesleki gelişme,
4. Gizlilik,
5. Kaynakların güvenirliliği,
6. Çıkar çatışmaları,
7. Verimlilik adına özen gösterilme,
8. Ücret şeffaflığı,
9. Piyasa ve rekabet ilkelerine saygınlık,
10. Adil ve adaletli olmak,

Değerleme ve standartlarının uygulandığı temel sektörler..

✓ Bankalar
✓ Sanayi
✓ Sigorta
✓ Emlak sektörü
✓ Yatırım ortaklığı
✓ Vakıflar
✓ Tarımsal sektörler
✓ Emeklilik fonları

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

155

Uluslararası değerleme organizasyonları..

FIABCI - The International Real Estate Federation
(Uluslararası Taşınmaz Federasyonu)

http://www.fiabci.org/

İlk olarak, **1945 yılında Paris'te** "French National Federation of Property Managers" adıyla oluşan kuruluş, **1956** yılında Fransızca olarak kabul edilen yeni isimle, ancak **1964** yılında kesinleşen İngilizce "**The International Real Estate Federation**" ismi ile faaliyetlerini yürütmektedir..

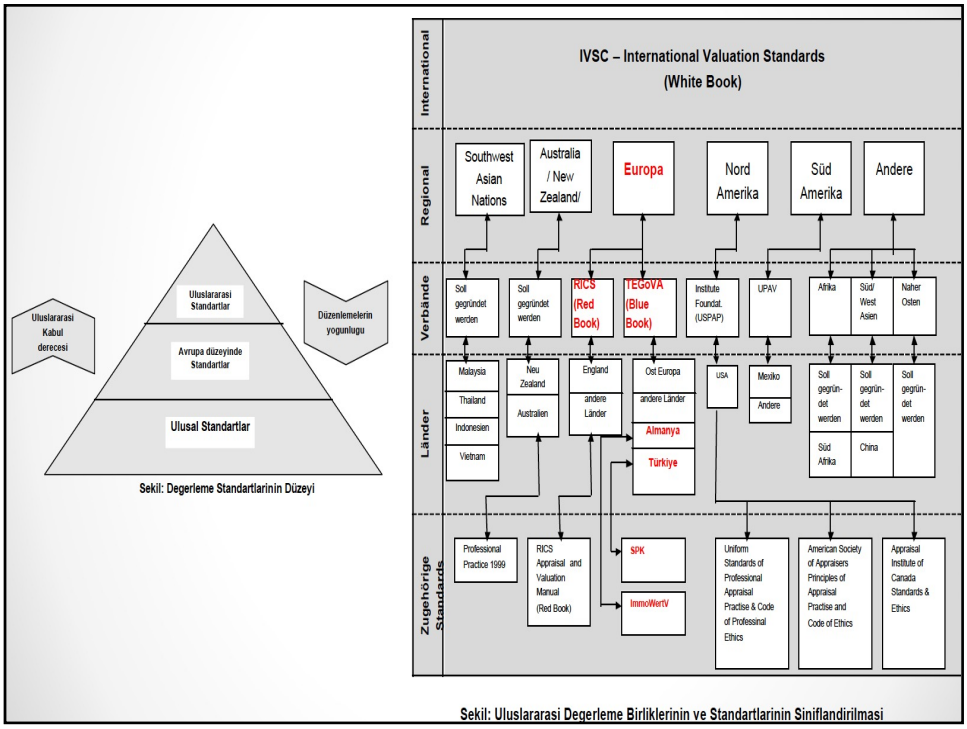
FIABCI, siyasi olmayan ve kâr amacı gütmeyen, uluslararası bir kuruluş olarak; dünyada 48 ülkede bölümleri ile temsil edilmektedir. İngilizce, Fransızca, Almanca, Japonca ve İspanyolca resmi dilleridir.

Amaç: Üyelerinin işlerine uluslararası bir boyut eklemek; üyelerin bilgi edinmelerine tüm dünyada ağlar ve optimize iş fırsatlarını geliştirmeye yardımcı olmak; Yılda en az iki kez bir uluslararası kongre düzenlemek;
Dünya çapında üyeliğe yönelik kurslar, sertifikalar ve yayınlar teşvik, kurumsal üyeleri için bir katalizör olarak akademik üyeleri ile işbirliği içinde uluslararası gayrimenkul sertifikası vermek..

FIABCI, ayrıca arazi gelişim faaliyetleri konusunda Birleşmiş Milletler Örgütü'ne danışmanlık görevi de yapar...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

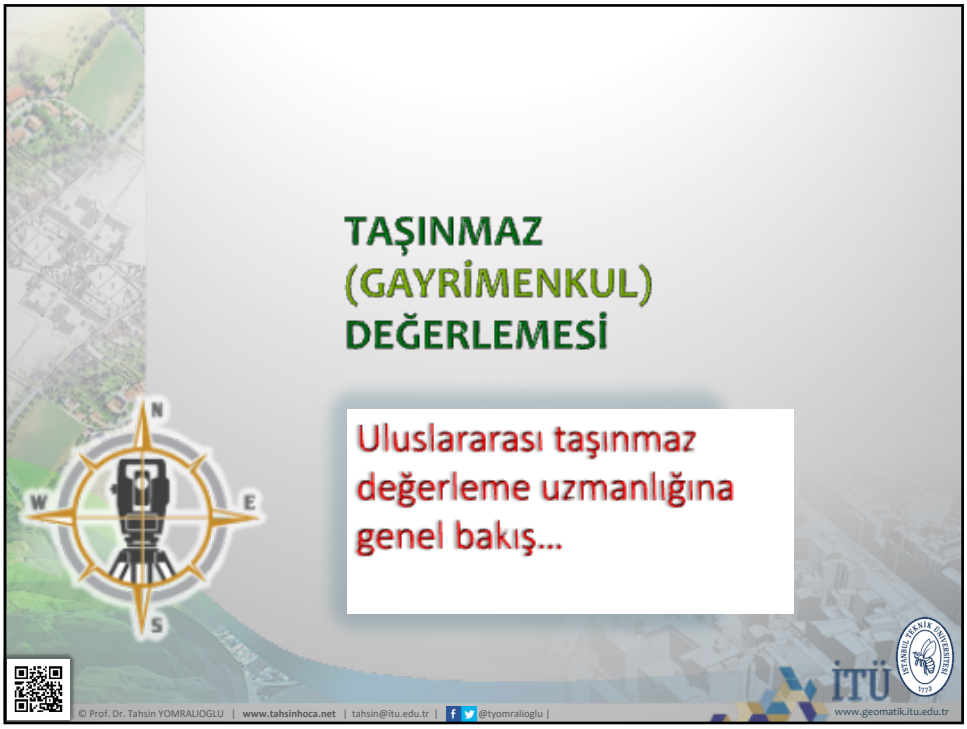
156



Sekil: Degerleme Standartlarinin Düzeyi

Sekil: Uluslararasi Degerleme Birliklerinin ve Standartlarinin Siniflandirilmasi

157


TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
Uluslararası taşınmaz değerleme uzmanlığına genel bakış...
N
W
E
S
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

158

Değerlemede ülkelere genel bakış..
AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ...
✓ Özellikle gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlemesinde, **taşınmaz ekspertiz şirketlerinin büyük bir yeri bulunmaktadır**. Dünya'daki uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki; taşınmaz değerlemesi, yetkili bağımsız taşınmaz değerleme uzmanları tarafından yürütülmektedir…
✓ **ABD'de taşınmaz değerleme isi ile emlak komisyonculuğu, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmıştır.**
✓ ABD'nde uygulamada değerleme faaliyetleri ya kişisel olarak, ya da **küçük veya büyük ölçekli değerleme işletmeleri** tarafından gerçekleştirilmektedir. Ayrıca, profesyonel olarak değerleme ile uğraşan firmaların bağlı olduğu bazı organizasyonlar da bulunmaktadır.
✓ Bunlardan başında: ***American Society of Appraisers*** olup, uluslararası bir organizasyondur. Değerleme konusunda sertifika vermekte ve **her 5 yılda bir sertifikanın yenilenmesi şartını** aramaktadır. Bir diğer organizasyon olarak ta *American Institute of Real Estate Appraisers*' sayılabilir.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

159

Değerlemede ülkelere genel bakış..
ALMANYA...
Almanya'da Taşınmaz Değerlemesi
Almanya' da taşınmaz değerleme yöntemlerine ve uygulamalarına altlık oluşturan mevzuat; "Almanya İmar Yasası (Baugesetzbuch, BauGB)," ve "Değer Saptama Tüzüğü (ImmoWertV)" olarak belirtilmiş olup, emlak vergisi belirlenmesi yönünde yapılan değerleme çalışmalarını Maliye Bakanlığı altında çalışan komite tarafında yürütülmekte iken, diğer değerleme faaliyetleri ise Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından Değerleme Kurulları tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu değerleme faaliyetlerinde hangi değerleme yöntemlerinin uygulanacağı ve neden uygulandığının açıklanması gerekmekte olup, değerleme kurulları, taşınmazın değerleme tarihindeki güncel değerine ulaşılmasını sağlamak amaçlı pazar değerini yansıtan değerleme raporları oluşturur.
Buna ek olarak, değerleme kurulları, bölgesel taşınmaz değerleme raporları oluşturmak, değerleme alanında adaleti sağlamak için güncel pazar değerini belirlemek, yıllık değer haritaları oluşturmak, taşınmazlar için pazar değer sertifikaları hazırlamak gibi alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir. Bölgesel olarak farklılık gösteren kurullar "kadastro müdürlükleri" altında çalışmakta olup, taşınmaz değerleme faaliyetlerinin kontrolünü sağlayan "Değerleme Üst Kurulu" bulunmaktadır.
Almanya'da taşınmaz değerlemesinin özel kurumlar tarafından değil, yasal olarak ele alındığını belirten ve yasal altlığı oluşturan İmar Yasası ve Değer Saptama Tüzüğü'ne ilişkin kapsam ve maddeler ayrıntılı bir şekilde aşağıda açıklanmıştır
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

160

Değerlemede ülkelere genel bakış..
ALMANYA...
✓ Almanya uzun yıllara dayanan deneyim sahibi bir ülkedir. **Alman İmar Yasası** ve **Değerleme Tüzüğü**'ne dayalı değerleme kurulları vasıtasıyla işlemler yapılır. Almanya'da taşınmaz değerlemesi faaliyetlerini düzenleyen mevzuat; "İmar Kanunu" ve "Değerleme Tüzüğü" (WertV)'dir. Değerleme çalışmalarını yürüten kişileri bağlayıcı nitelikteki bu iki düzenlemenin yanında, bir de Değerleme İlkeleri (WertR2002) adı altında, yapılan çalışmalarda yol gösterici özelliğe sahip bir doküman bulunmaktadır.
✓ Almanya'da vergilendirme amaçlı taşınmaz değerlemesi çalışmaları federal seviyede Maliye Bakanlığı bünyesinde yürütülürken, diğer bütün değerleme çalışmaları iki temel yapı tarafından gerçekleştirilmektedir. Bunlar; "Değerleme Uzmanları Komiteleri" ve "Lisanslı Özel Değerlemeciler" dir.
✓ Değerleme Uzmanları Komiteleri, misyonu; gayrimenkulle ilgili faaliyet yürüten uzmanlar ve vatandaşlar için yerel taşınmaz pazarını anlaşılır kılmak ve şeffaf hale getirmek olan bağımsız uzmanlar grubudur. Ülke genelinde 500 civarında komite bulunmaktadır. Her bir komite belirli bir bölge veya şehirden sorumludur.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

161

Değerlemede ülkelere genel bakış..
ALMANYA...
✓ Komite uzmanları genellikle fahri nitelikli inşaat mühendisleri, mimarlar, emlak komisyoncuları, haritacılar, banka yöneticileri, tarım uzmanları vb'den oluşmaktadır.
✓ Komitelerin ana görevlerinden biri, bütün taşınmazlar için güncel alım-satım fiyatları temelinde standart (veya rehber veya önerilen) fiyatları belirlemek, yerel taşınmaz pazarı raporlarını hazırlamak ve her yıl 1 Ocak'ta tavsiye edilen yaklaşık arazi değerleri haritasını yayınlamaktır. Bu görev, komite üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmektedir.
✓ Komite tarafından oluşturulan ürünler, bireyler yanında, birçok kurum ve kuruluş tarafından da kullanılmaktadır. Değerleme uzmanları komitelerinin bir diğer görevi ise, özel şahıslar, ticari şirketler ve mahkemeler tarafından ihtiyaç duyulan, hem yapılı hem de yapısız taşınmazlara ait pazar değeri sertifikalarını hazırlamaktır.
✓ Her bir komite; değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan materyalleri ve dokümanları temin etme, değerleme sertifikalarını, taslakları ve haritaları hazırlama ve yayınlama görevini yerine getiren bir sekreterliğe sahiptir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

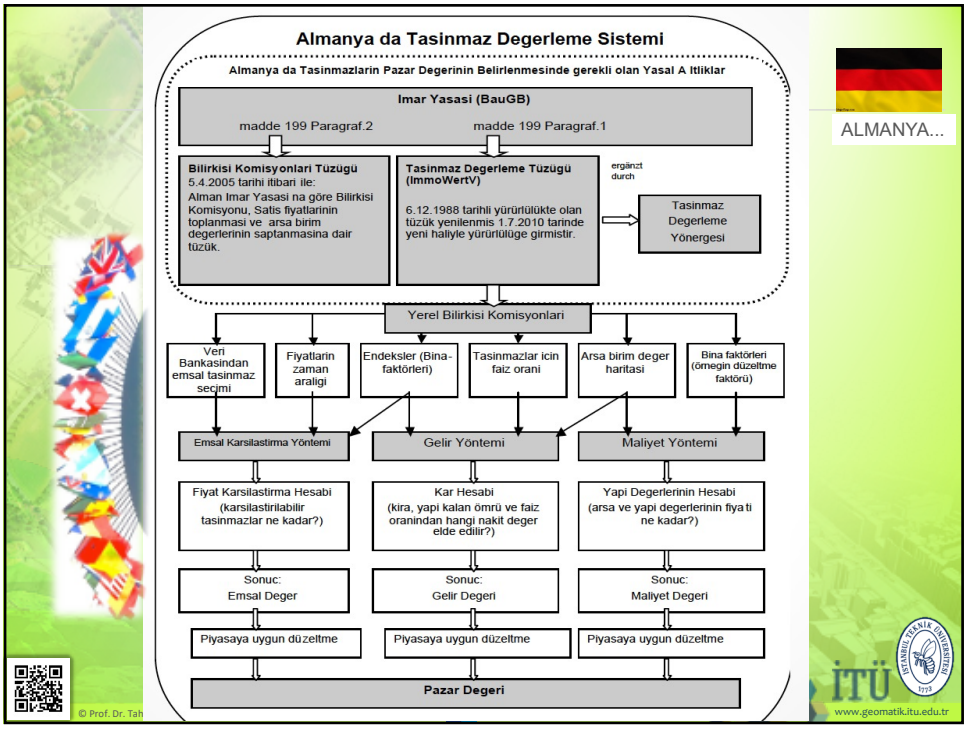
162

Değerlemede ülkelere genel bakış..
ALMANYA...
✓ Almanya'daki değerleme çalışmalarında, temel yöntemlerden biri olan karşılaştırma yöntemi, değerleme komiteleri tarafından en güvenilir ve ikna edici yöntem olarak görülmektedir. Bu bağlamda, değerleme çalışmalarının temel girdi verilerinden biri, taşınmazların alım-satım fiyatlarıdır.
✓ **Noterler** tarafından oluşturulan ve bir nüshası değerleme uzmanları komitesine, bir nüshası da vergi idaresine gönderilen bu sözleşmeler, taşınmazın alım-satım fiyatına ilave olarak, alım-satım tarihi, yeri ve büyüklüğü, taşınmaz üzerindeki hak ve kısıtlamalar, binanın kullanım türü ve inşa tarihi, ödeme koşulları gibi bilgileri de içermektedir.
✓ Noterler tarafından hazırlanan bu sözleşmelerdeki fiyatların tamamına yakını gerçeği yansıtmaktadır. Bunun en önemli sebeplerinden biri, taşınmaz alım-satım bedelinin notere beyan edilmesi ve hazırlanan sözleşmelere yazılmasıdır. Sözleşmelerin geçerli olabilmesinin şartlarından biri de bu değerin doğru olmasıdır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

163

Değerlemede ülkelere genel bakış..
ALMANYA...
Değerleme uzmanları komiteleri tarafından oluşturulan standart arazi değerleri haritası örneği (Kertscher, 2007)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Bodenrichtwerte Bauland
Stichtag: 01.01.2006
Kartengrundlage: ALK (1:5.000)
Gemeinde: Braunschweig, Stadt
Straße: Adolfstr.
Hausnr.: 0060
Euro bazında yaklaşık arazi değeri
Dönüşüm Katsayısı
Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in EURO): 280
Umrechnungstabelle: (00100106)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

164


Almanya da Tasinmaz Degerleme Sistemi
Almanya da Tasinmazlarin Pazar Degerinin Belirlenmesinde gerekli olan Yasal A ltliklar
Imar Yasasi (BauGB)
madde 199 Paragraf.2
madde 199 Paragraf.1
Bilirkisi Komisyonlari Tüzügü
5.4.2005 tarihi itibari ile:
Alman Imar Yasasi na göre Bilirkisi Komisyonu, Satis fiyatlarinin toplanmasi ve arsa birim degerlerinin saptanmasina dair tüzük.
Tasinmaz Degerleme Tüzügü (ImmoWertV)
6.12.1988 tarihli yürürlülükte olan tüzük yenilenmis 1.7.2010 tarinde yeni haliyle yürürlülüge girmistir.
ergänzt durch
Tasinmaz Degerleme Yönergesi
Yerel Bilirkisi Komisyonlari
Veri Bankasindan emsal tasinmaz secimi
Fiyatlarin zaman araligi
Endeksler (Bina-faktörleri)
Tasinmazlar icin faiz orani
Arsa birim deger haritasi
Bina faktörleri (örnegin düzeltme faktörü)
Emsal Karsilastirma Yöntemi
Gelir Yöntemi
Maliyet Yöntemi
Fiyat Karsilastirma Hesabi (karsilastirilabilir tasinmazlar ne kadar?)
Kar Hesabi (kira, yapi kalan ömrü ve faiz oranindan hangi nakit deger elde edilir?)
Yapi Degerlerinin Hesabi (arsa ve yapi degerlerinin fiyati ne kadar?)
Sonuc: Emsal Deger
Sonuc: Gelir Degeri
Sonuc: Maliyet Degeri
Piyasaya uygun düzeltme
Piyasaya uygun düzeltme
Piyasaya uygun düzeltme
Pazar Degeri
ALMANYA...
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

165

Değerlemede ülkelere genel bakış..
HOLLANDA...
Hollanda'da taşınmaz değerlemesi faaliyetleri, 1992 tarihli "Taşınmaz Değerleme Yasası" nda düzenlenmiştir. Bunun dışında, çalışmaların gerçekleştirilmesinde yol gösterici niteliğe sahip rehber dokümanlar da bulunmaktadır.
Hollanda'daki mevcut taşınmaz değerleme sisteminin kurumsal yapısı, 1993 yılında gerçekleştirilen yeniden yapılanma süreciyle oluşturulmuştur. Bu süreçte, Hollanda için yerel değerleme yaklaşımı benimsenmiştir. Bu bağlamda, ülkede, temelde vergilendirme amaçlı değerleme çalışmaları, belediyeler tarafından yürütülmektedir.
20 civarında büyük belediye değerleme çalışmalarını tamamen kendi bünyesindeki uzmanlarla ve kendi imkanlarıyla gerçekleştirirken, küçük belediyelerde bu çalışmalar daha çok özel değerleme firmalarına yaptırılmaktadır.
Hollanda'da belediyeler tarafından yürütülen taşınmaz değerlemesi çalışmalarının kalite kontrolünü gerçekleştirmekle görevli bir de "Ulusal Taşınmaz Değerleme Konseyi" olup, çalışmalarını değerleme faaliyetlerinden sorumlu bakanlık olan Maliye Bakanlığı bünyesinde sürdürmektedir.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

166

Değerlemede ülkelere genel bakış..
HOLLANDA...
Hollanda'da oluşturulan değerleme sistemi, temelde vergilendirme amaçlı kullanılacak olan gayrimenkul değerlerinin belirlenmesini hedeflemektedir. Bu bağlamda, tarımsal araziler, kamusal yollar ve kırlar hariç bütün taşınmazların değeri belirlenmektedir.
Ülkede tarımsal amaçlı kullanılan taşınmazlardan vergi alınmadığından, bu gayrimenkuller değerlemenin kapsamı dışında bırakılmıştır.
Hollanda'da değerleme çalışmaları, otomasyon değerleme modelleri çerçevesinde, kitlesel olarak gerçekleştirilmektedir. Kitlesel değerleme modeli (mass appraisal system) olarak da adlandırılan model tabanlı değerleme sisteminde, emsal taşınmazların alım-satım fiyatları ve karakteristikleri ile birlikte, değeri belirlenecek taşınmazların karakteristikleri bilgisayar ortamında değerleme modelleri vasıtasıyla bütüncül olarak işlenmekte ve gayrimenkul değerleri tespit edilmektedir. Yani sistemin; **(1) taşınmazların alım-satım fiyatları, (2) karakteristikleri ve (3) değerleme modeli** olmak üzere üç ana unsuru bulunmaktadır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

167

Değerlemede ülkelere genel bakış..
HOLLANDA...
✓ Ülkede, emsal nitelikteki taşınmazların alım-satım fiyatları, diğer birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi, noterler tarafından hazırlanan sözleşmelerden elde edilmektedir.
✓ Alım-satım fiyatlarının mevcudiyeti kadar doğruluğu da değerleme sonuçlarının etkinliğinde büyük önem taşıdığından, Hollanda'da bu bilgilerin sağlıklı olmasına özel önem verilmektedir.
✓ Eğer noterler, beyan edilen fiyatın taşınmazın pazar değerinin altında olduğunu fark ederse, gelir ofisini bilgilendirmekte, gelir ofisi de alım-satım harcını pazar değeri üzerinden hesaplamaktadır.
✓ Fiyat bilgilerinin doğruluğunu sağlayan bir diğer husus ise, vatandaşların beyan ettikleri fiyat kadar tutulu satış (mortgage) kredisi alabilmesidir. Yani, fiyatın düşük beyan edilmesi durumunda, taşınmazı satın alan kişi, ancak beyan ettiği fiyat kadar kredi alabilecektir. Bu ve benzeri yaptırımlar, vatandaşları alım-satım fiyatlarını doğru beyan etmeye zorlamaktadır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

168

Değerlemede ülkelere genel bakış..
İNGİLTERE...
✓ Özel olarak değerleme sektörünü düzenleyen bir yasa bulunmamakla birlikte mesleki profesyonel örgütler sayesinde değerleme sektörü kontrol edilmektedir.
✓ Değerleme yöntemleri ve bunların nasıl kullanılacağı, değerlemeye ilişkin genel esaslar ve değerleme uzmanının haiz olması gereken özellikler RICS tarafından yayınlanan "**Red Book**" ile tarif edilmektedir. Red Book, Türkiye' de de SPK mevzuatında yer alan Uluslararası Değerleme Standartları'na benzer, genel ve geniş anlamda tanımlamalar yapan bir metindir.
RICS
A valuer's guide to the
RICS Red Book 2011
✓ MRICS unvanı RICS tarafından koruma altındadır ve üyeleri dışında kimsenin kullanması yasaktır. Yasal olarak herhangi bir kişinin değerleme yapmasının önünde bir engel olmasa da bankalar RICS üyeleriyle çalışmayı tercihe ettikleri için dolaylı da olsa RICS üyeleri dışında kimsenin değerleme yapması yasal olarak engellenmiş durumdadır.
✓ Kredi veren kuruluşlar dahili veya harici değerleme uzmanları ile çalışmaktadırlar. Bu uzmanların hepsi RICS üyesi olmak zorundadırlar. Değerleme hizmet bedeli değerlemesi yapılan varlığın değerine göre değişmektedir. 2005 yılındaki ortalama değerleme rapor bedeli 175 sterlindir...
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

169

Değerlemede ülkelere genel bakış..
FRANSA...
✓ Değerleme sektörü, **Fransa Emlak Uzmanları Enstitüsü** (Değerleme Uzmanları Birliği benzeri) çatısı altında toplanmıştır. Bu enstitü; değerleme işinin genel koşullarını, metotlarını, metotların uygulama esaslarını ve meslek mensuplarının taşıması gereken etik kuralları açıklayan bir çerçeve dokümanı hazırlamıştır. Bu belge RISC değerleme konseptlerine çok yakındır.
✓ Enstitünün yanı sıra, değerleme şirketlerinin oluşturduğu AFREXIM isimli bir kurum da sektöre ilişkin düzenlemeler getirmektedir ancak bu kurumun yaptırım gücü üyeleriyle sınırlıdır.
✓ Gerek enstitü, gerekse AFEXIM, TEGOVA tarafından verilen "Recognised European Valuer" unvanının getirdiği tanımlama ve standartları kabul etme eğilimindedir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

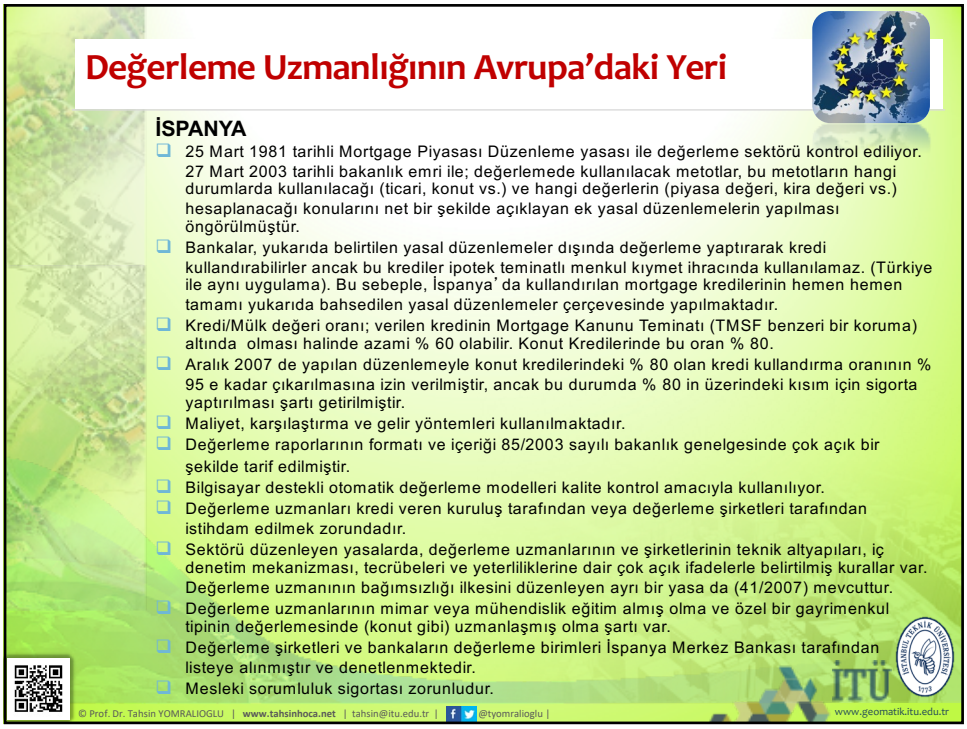
170

Değerlemede ülkelere genel bakış..
İSPANYA...
✓ 25 Mart 1981 tarihli Mortgage Piyasası Düzenleme yasası ile değerleme sektörü kontrol ediliyor. 27 Mart 2003 tarihli bakanlık emri ile; değerlemede kullanılacak metotlar, bu metotların hangi durumlarda kullanılacağı (ticari, konut vs.) ve hangi değerlerin (piyasa değeri, kira değeri vs.) hesaplanacağı konularını net bir şekilde açıklayan ek yasal düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür.
✓ Maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmaktadır.
✓ Değerleme raporlarının formatı ve içeriği 85/2003 sayılı bakanlık genelgesinde çok açık bir şekilde tarif edilmiştir.
✓ Bilgisayar destekli otomatik değerleme modelleri kalite kontrol amacıyla kullanılıyor.
✓ Değerleme uzmanları kredi veren kuruluş tarafından veya değerleme şirketleri tarafından istihdam edilmek zorundadır.
✓ Değerleme uzmanlarının mimar veya mühendislik eğitim almış olma ve özel bir gayrimenkul tipinin değerlemesinde (konut gibi) uzmanlaşmış olma şartı var.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

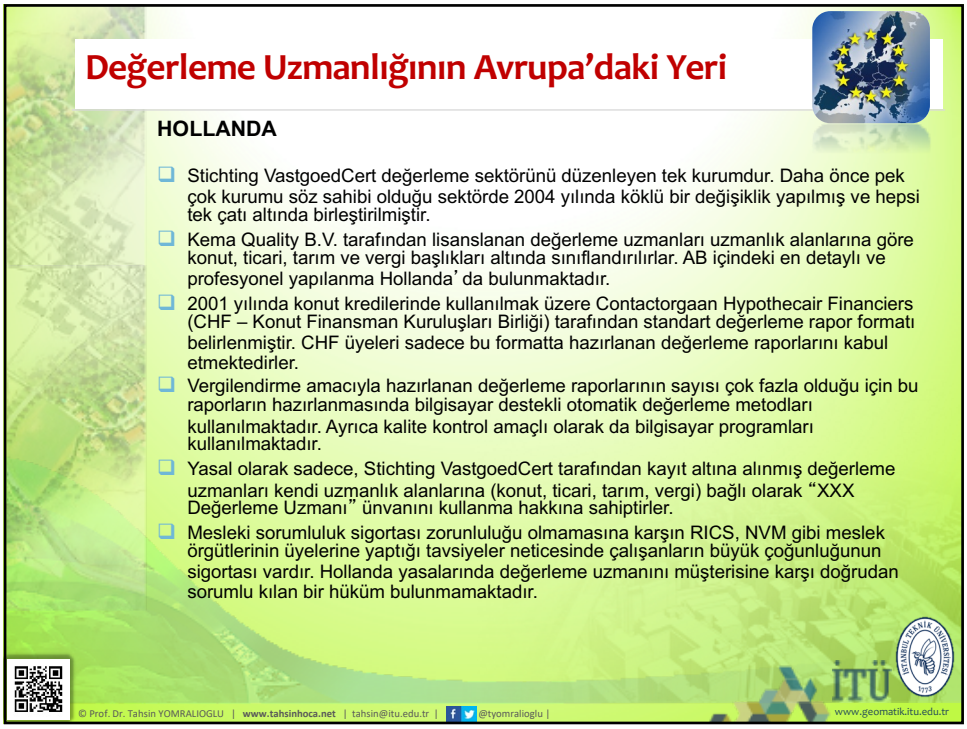
171

Değerlemede ülkelere genel bakış..
BELÇİKA...
Değerleme sektörünü düzenleyen herhangi bir yasa yoktur.
Sertifika/lisans mevcut değildir.
Maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılıyor.
"Değerleme uzmanı" unvanı yasal koruma altında değil, herkes kullanabilir..
Kredi kurumlarının çoğunluğu değerleme hizmetini dışardan satın almaktadır..
Bilgisayar Destekli Değerleme Modelleri kullanılmıyor.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

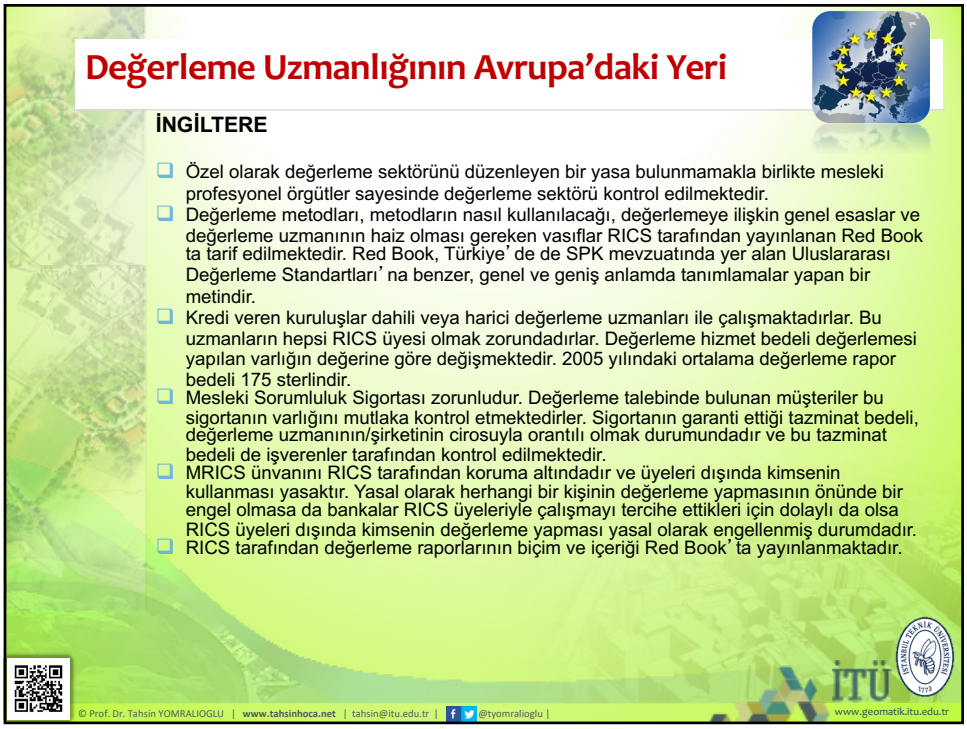
172


Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
İSPANYA
25 Mart 1981 tarihli Mortgage Piyasası Düzenleme yasası ile değerleme sektörü kontrol ediliyor. 27 Mart 2003 tarihli bakanlık emri ile; değerlemede kullanılacak metotlar, bu metotların hangi durumlarda kullanılacağı (ticari, konut vs.) ve hangi değerlerin (piyasa değeri, kira değeri vs.) hesaplanacağı konularını net bir şekilde açıklayan ek yasal düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür.
Bankalar, yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler dışında değerleme yaptırarak kredi kullandırabilirler ancak bu krediler ipotek teminatlı menkul kıymet ihracında kullanılamaz. (Türkiye ile aynı uygulama). Bu sebeple, İspanya' da kullandırılan mortgage kredilerinin hemen hemen tamamı yukarıda bahsedilen yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılmaktadır.
Kredi/Mülk değeri oranı; verilen kredinin Mortgage Kanunu Teminatı (TMSF benzeri bir koruma) altında olması halinde azami % 60 olabilir. Konut Kredilerinde bu oran % 80.
Aralık 2007 de yapılan düzenlemeyle konut kredilerindeki % 80 olan kredi kullandırma oranının % 95 e kadar çıkarılmasına izin verilmiştir, ancak bu durumda % 80 in üzerindeki kısım için sigorta yaptırılması şartı getirilmiştir.
Maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmaktadır.
Değerleme raporlarının formatı ve içeriği 85/2003 sayılı bakanlık genelgesinde çok açık bir şekilde tarif edilmiştir.
Bilgisayar destekli otomatik değerleme modelleri kalite kontrol amacıyla kullanılıyor.
Değerleme uzmanları kredi veren kuruluş tarafından veya değerleme şirketleri tarafından istihdam edilmek zorundadır.
Sektörü düzenleyen yasalarda, değerleme uzmanlarının ve şirketlerinin teknik altyapıları, iç denetim mekanizması, tecrübeleri ve yeterliliklerine dair çok açık ifadelerle belirtilmiş kurallar var. Değerleme uzmanının bağımsızlığı ilkesini düzenleyen ayrı bir yasa da (41/2007) mevcuttur.
Değerleme uzmanlarının mimar veya mühendislik eğitim almış olma ve özel bir gayrimenkul tipinin değerlemesinde (konut gibi) uzmanlaşmış olma şartı var.
Değerleme şirketleri ve bankaların değerleme birimleri İspanya Merkez Bankası tarafından listeye alınmıştır ve denetlenmektedir.
Mesleki sorumluluk sigortası zorunludur.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

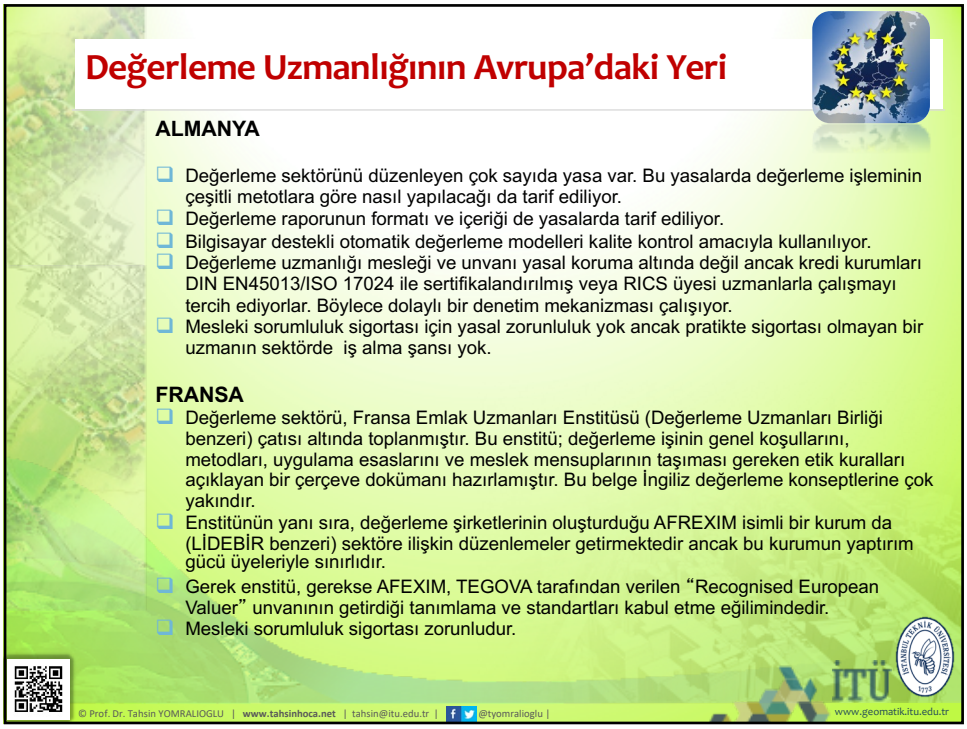
173


Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
HOLLANDA
Stichting VastgoedCert değerleme sektörünü düzenleyen tek kurumdur. Daha önce pek çok kurumu söz sahibi olduğu sektörde 2004 yılında köklü bir değişiklik yapılmış ve hepsi tek çatı altında birleştirilmiştir.
Kema Quality B.V. tarafından lisanslanan değerleme uzmanları uzmanlık alanlarına göre konut, ticari, tarım ve vergi başlıkları altında sınıflandırılırlar. AB içindeki en detaylı ve profesyonel yapılanma Hollanda' da bulunmaktadır.
2001 yılında konut kredilerinde kullanılmak üzere Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF – Konut Finansman Kuruluşları Birliği) tarafından standart değerleme rapor formatı belirlenmiştir. CHF üyeleri sadece bu formatta hazırlanan değerleme raporlarını kabul etmektedirler.
Vergilendirme amacıyla hazırlanan değerleme raporlarının sayısı çok fazla olduğu için bu raporların hazırlanmasında bilgisayar destekli otomatik değerleme metodları kullanılmaktadır. Ayrıca kalite kontrol amaçlı olarak da bilgisayar programları kullanılmaktadır.
Yasal olarak sadece, Stichting VastgoedCert tarafından kayıt altına alınmış değerleme uzmanları kendi uzmanlık alanlarına (konut, ticari, tarım, vergi) bağlı olarak "XXX Değerleme Uzmanı" ünvanını kullanma hakkına sahiptirler.
Mesleki sorumluluk sigortası zorunluluğu olmamasına karşın RICS, NVM gibi meslek örgütlerinin üyelerine yaptığı tavsiyeler neticesinde çalışanların büyük çoğunluğunun sigortası vardır. Hollanda yasalarında değerleme uzmanını müşterisine karşı doğrudan sorumlu kılan bir hüküm bulunmamaktadır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

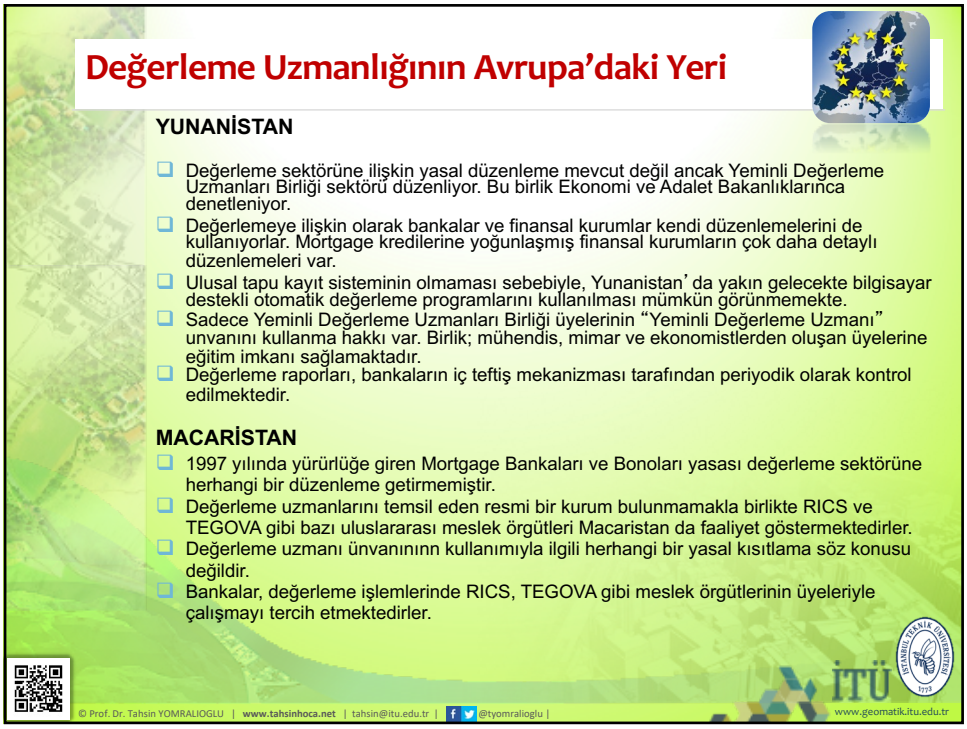
174


Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
İNGİLTERE
Özel olarak değerleme sektörünü düzenleyen bir yasa bulunmamakla birlikte mesleki profesyonel örgütler sayesinde değerleme sektörü kontrol edilmektedir.
Değerleme metodları, metodların nasıl kullanılacağı, değerlemeye ilişkin genel esaslar ve değerleme uzmanının haiz olması gereken vasıflar RICS tarafından yayınlanan Red Book ta tarif edilmektedir. Red Book, Türkiye' de de SPK mevzuatında yer alan Uluslararası Değerleme Standartları' na benzer, genel ve geniş anlamda tanımlamalar yapan bir metindir.
Kredi veren kuruluşlar dahili veya harici değerleme uzmanları ile çalışmaktadırlar. Bu uzmanların hepsi RICS üyesi olmak zorundadırlar. Değerleme hizmet bedeli değerlemesi yapılan varlığın değerine göre değişmektedir. 2005 yılındaki ortalama değerleme rapor bedeli 175 sterlindir.
Mesleki Sorumluluk Sigortası zorunludur. Değerleme talebinde bulunan müşteriler bu sigortanın varlığını mutlaka kontrol etmektedirler. Sigortanın garanti ettiği tazminat bedeli, değerleme uzmanının/şirketinin cirosuyla orantılı olmak durumundadır ve bu tazminat bedeli de işverenler tarafından kontrol edilmektedir.
MRICS ünvanını RICS tarafından koruma altındadır ve üyeleri dışında kimsenin kullanması yasaktır. Yasal olarak herhangi bir kişinin değerleme yapmasının önünde bir engel olmasa da bankalar RICS üyeleriyle çalışmayı tercihe ettikleri için dolaylı da olsa RICS üyeleri dışında kimsenin değerleme yapması yasal olarak engellenmiş durumdadır.
RICS tarafından değerleme raporlarının biçim ve içeriği Red Book' ta yayınlanmaktadır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

175


Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
ALMANYA
Değerleme sektörünü düzenleyen çok sayıda yasa var. Bu yasalarda değerleme işleminin çeşitli metotlara göre nasıl yapılacağı da tarif ediliyor.
Değerleme raporunun formatı ve içeriği de yasalarda tarif ediliyor.
Bilgisayar destekli otomatik değerleme modelleri kalite kontrol amacıyla kullanılıyor.
Değerleme uzmanlığı mesleği ve unvanı yasal koruma altında değil ancak kredi kurumları DIN EN45013/ISO 17024 ile sertifikalandırılmış veya RICS üyesi uzmanlarla çalışmayı tercih ediyorlar. Böylece dolaylı bir denetim mekanizması çalışıyor.
Mesleki sorumluluk sigortası için yasal zorunluluk yok ancak pratikte sigortası olmayan bir uzmanın sektörde iş alma şansı yok.
FRANSA
Değerleme sektörü, Fransa Emlak Uzmanları Enstitüsü (Değerleme Uzmanları Birliği benzeri) çatısı altında toplanmıştır. Bu enstitü; değerleme işinin genel koşullarını, metodları, uygulama esaslarını ve meslek mensuplarının taşıması gereken etik kuralları açıklayan bir çerçeve dokümanı hazırlamıştır. Bu belge İngiliz değerleme konseptlerine çok yakındır.
Enstitünün yanı sıra, değerleme şirketlerinin oluşturduğu AFREXIM isimli bir kurum da (LİDEBİR benzeri) sektöre ilişkin düzenlemeler getirmektedir ancak bu kurumun yaptırım gücü üyeleriyle sınırlıdır.
Gerek enstitü, gerekse AFEXIM, TEGOVA tarafından verilen "Recognised European Valuer" unvanının getirdiği tanımlama ve standartları kabul etme eğilimindedir.
Mesleki sorumluluk sigortası zorunludur.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

176


Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
YUNANİSTAN
Değerleme sektörüne ilişkin yasal düzenleme mevcut değil ancak Yeminli Değerleme Uzmanları Birliği sektörü düzenliyor. Bu birlik Ekonomi ve Adalet Bakanlıklarınca denetleniyor.
Değerlemeye ilişkin olarak bankalar ve finansal kurumlar kendi düzenlemelerini de kullanıyorlar. Mortgage kredilerine yoğunlaşmış finansal kurumların çok daha detaylı düzenlemeleri var.
Ulusal tapu kayıt sisteminin olmaması sebebiyle, Yunanistan' da yakın gelecekte bilgisayar destekli otomatik değerleme programlarını kullanılması mümkün görünmemekte.
Sadece Yeminli Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin "Yeminli Değerleme Uzmanı" unvanını kullanma hakkı var. Birlik; mühendis, mimar ve ekonomistlerden oluşan üyelerine eğitim imkanı sağlamaktadır.
Değerleme raporları, bankaların iç teftiş mekanizması tarafından periyodik olarak kontrol edilmektedir.
MACARİSTAN
1997 yılında yürürlüğe giren Mortgage Bankaları ve Bonoları yasası değerleme sektörüne herhangi bir düzenleme getirmemiştir.
Değerleme uzmanlarını temsil eden resmi bir kurum bulunmamakla birlikte RICS ve TEGOVA gibi bazı uluslararası meslek örgütleri Macaristan da faaliyet göstermektedirler.
Değerleme uzmanı ünvanınınn kullanımıyla ilgili herhangi bir yasal kısıtlama söz konusu değildir.
Bankalar, değerleme işlemlerinde RICS, TEGOVA gibi meslek örgütlerinin üyeleriyle çalışmayı tercih etmektedirler.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

177

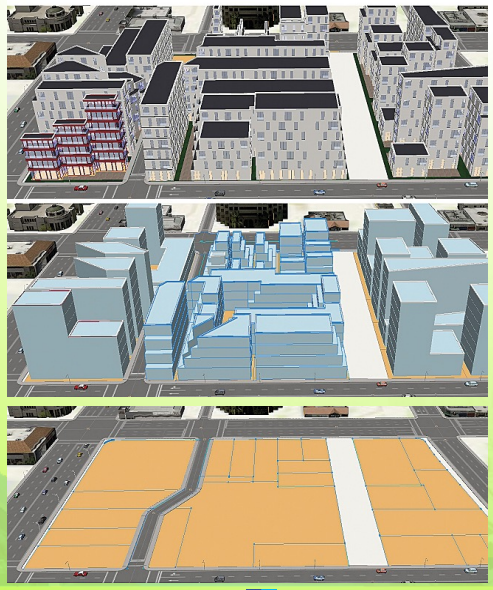
Değerleme Uzmanlığının Avrupa'daki Yeri
BELÇİKA
Değerleme sektörünü düzenleyen herhangi bir yasa yok.
Sertifika/lisans mevcut değil.
Maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılıyor.
"Değerleme uzmanı" unvanı yasal koruma altında değil, herkes kullanabiliyor.
Kredi kurumlarının çoğunluğu değerleme hizmetini dışardan satın alıyor.
Bilgisayar Destekli Değerleme Modelleri kullanılmıyor.
ÇEK CUMHURİYETİ
Değerleme sektörünü düzenleyen 190/2004 sayılı yasa var. Türkiye'deki Konut Finansman sistemini düzenleyen yasaya benzer bir yasa.
Ticari Lisanslar Yasası kısmen değerleme uzmanlarına ilişkin düzenlemeler barındırıyor, asgari eğitim seviyesi vs. gibi...
Maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılıyor.
"Değerleme Uzmanı" ünvanı yasal koruma altında değil, herkes kullanabiliyor ancak kredi veren kuruluşlar kendilerini korumak amacıyla lisanslı kişilerle çalışıyorlar.
Mesleki sorumluluk sigortası zorunluluğu var.
DANİMARKA
Değerleme sektörü, Mortgage Kredileri Yasası' nın ikinci bölümünde düzenleniyor.
Danimarka Finansal Denetleme Kurumu, bilgisayar destekli otomatik değerleme modelinin kullanımı için bir bankaya izin vermiş durumda ancak bu modellerin kullanımı için henüz bir yasal düzenleme yapılmış değil, birkaç banka daha finansal denetleme kurumuna izin başvurusunda bulunmuş.
Değerleme uzmanları çoğunlukla bankalar tarafından istihdam ediliyor.
Değerleme uzmanları bankalar tarafından istihdam edildiği için mesleki sorumluluk sigortası uygulamada yaygın değil, risk bankalara ait.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

178

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
KAT MÜLKİYETİ MEVZUATI
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

179

Kat mülkiyetine giriş…



yapı

arsa

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

180

Kat mülkiyetine giriş…

Mülkiyet hakkı sadece parsel sınırları ile belirtilen zemin üzerinde kısıtlı olmayıp, aynı zamanda parsel üzerine inşa edilmiş tüm birimler için de söz konusudur…

KAT MÜLKİYETİ KANUNU

Kanun Numarası : 634
Kabul Tarihi : 23/6/1965
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 2/7/1965 Sayı : 12038
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 5 Cilt : 4 Sayfa : 2932

Değişiklik > 14/11/2007-5711sy.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

181

Kat mülkiyetine giriş...

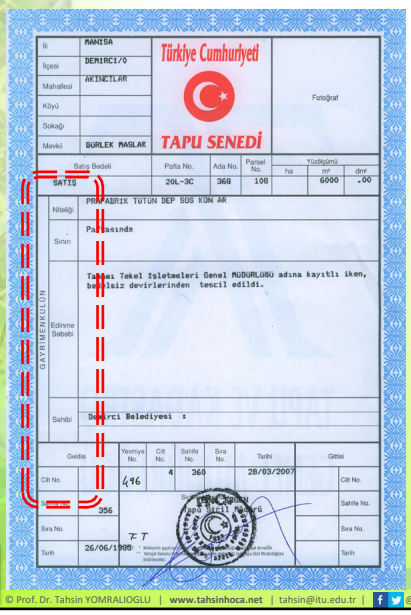
Buna göre; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir (634/Md.1).

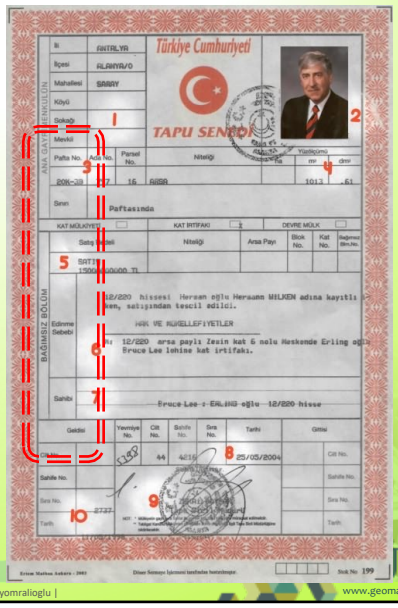
*Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, yukarıda yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamladıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanunun hükümlerine göre **irtifak** hakları da kurulabilir.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

182

Kat mülkiyetine giriş...





© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

183

Kat mülkiyetine giriş: Tanımlar...

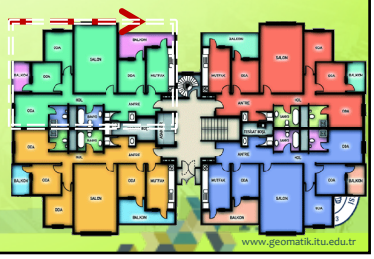
Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (**anagayrimenkul**);

yalnız esas yapı kısmına (**anayapı**);

anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (**bağımsız bölüm**);

bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (**kat mülkiyeti**) ve bu hakka sahip olanlara (**kat maliki**);

Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerine (**ortak yerler**); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (**kullanma hakkı**);

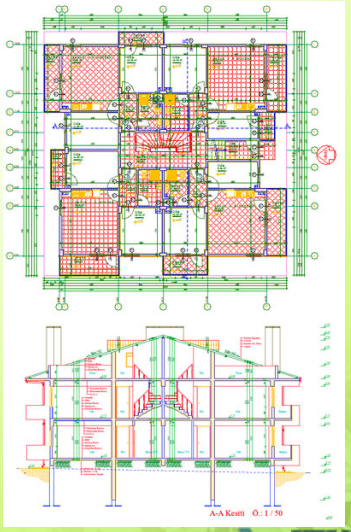


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

184

Kat mülkiyetine giriş: Tanımlar...

- ❑ Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (**kat irtifakı**);
- ❑ bu hakka sahip olanlara da (**kat irtifak sahibi**);
- ❑ Arsanın, kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (**arsa payı**);
- ❑ Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (**sözleşme**) denir.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

185

Kat Mülkiyetinin Kurulması Şartları

1) Plan ve projesinde mevcut olan anayapının bütün bağımsız bölümlerinin tamamlanmış olması gerekir.

2) Anagayrimenkul üzerindeki yapının tamamının kargir olması gerekir. Ahşap bir binada kat mülkiyeti kurulmaz.

3) Bir arsa üzerinde birden çok yapının olması halinde, vaziyet planına göre tüm bağımsız bölümlerden % 40'ının tamamlanması durumunda, bitmiş kısımlar için kat mülkiyetine geçilebilir.

4) Bağımsız bölümlerin elverişli (kullanıma) olduğuna dair iskân belgesinin alınmış olması.

5) Tapu Sicil Müdürlüğüne dilekçe ile talep.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

186

Kat mülkiyeti için gerekli belgeler...

Liste
Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire gibi cinsini ve bunların (1) den başlayıp sıra ile giden numarasını, malikini gösterir bütün paydaşlarca imzalanmış noterden tasdikli liste.

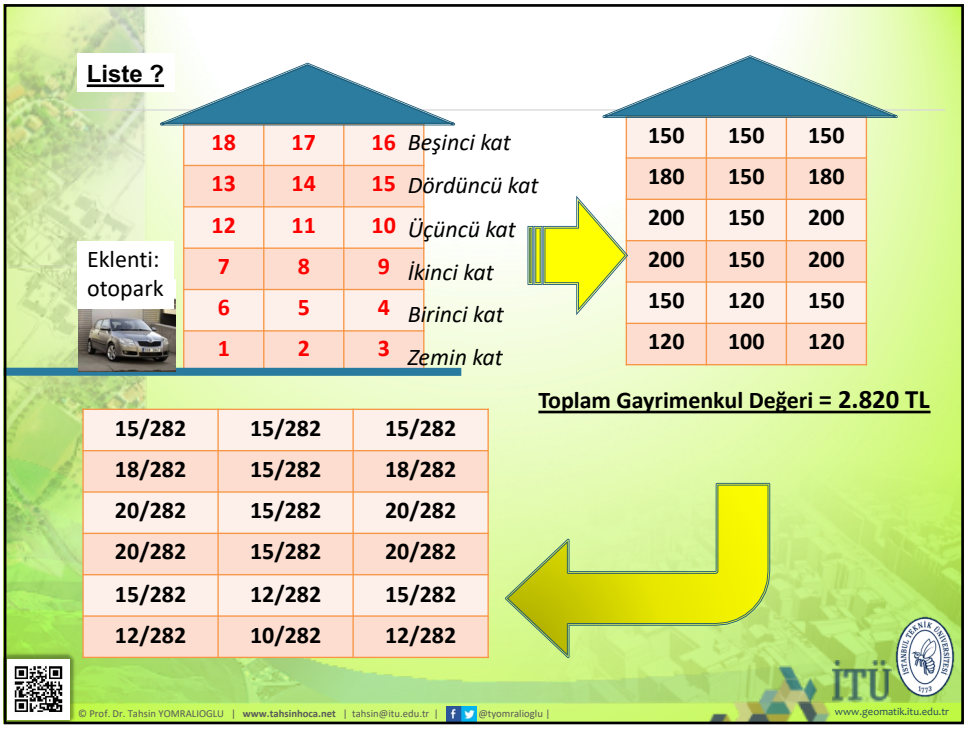
Gerek bağımsız bölümlere ilişkin arsa paylarının tespiti, gerekse maliklerin bağımsız bölümleri sahiplenmesi için **bütün paydaşların anlaşması şarttır**.

Bu anlaşmanın yapılabilmesi için öncelikle tüm bağımsız birimlere bir değer biçilerek anyapının toplam değeri hesaplanır. Her bağımsız bölüm varsa eklentileri ile birilkte günün rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirilir. Bu değer arsa bedeli ve inşaat bedeli toplamıdır. Bulunan toplam değer, tespit edilen her bir bağımsız bölüm değerine ayrı ayrı oranlarak, o bağımsız bölüme ilişkin arsa payı bulunmuş olur.

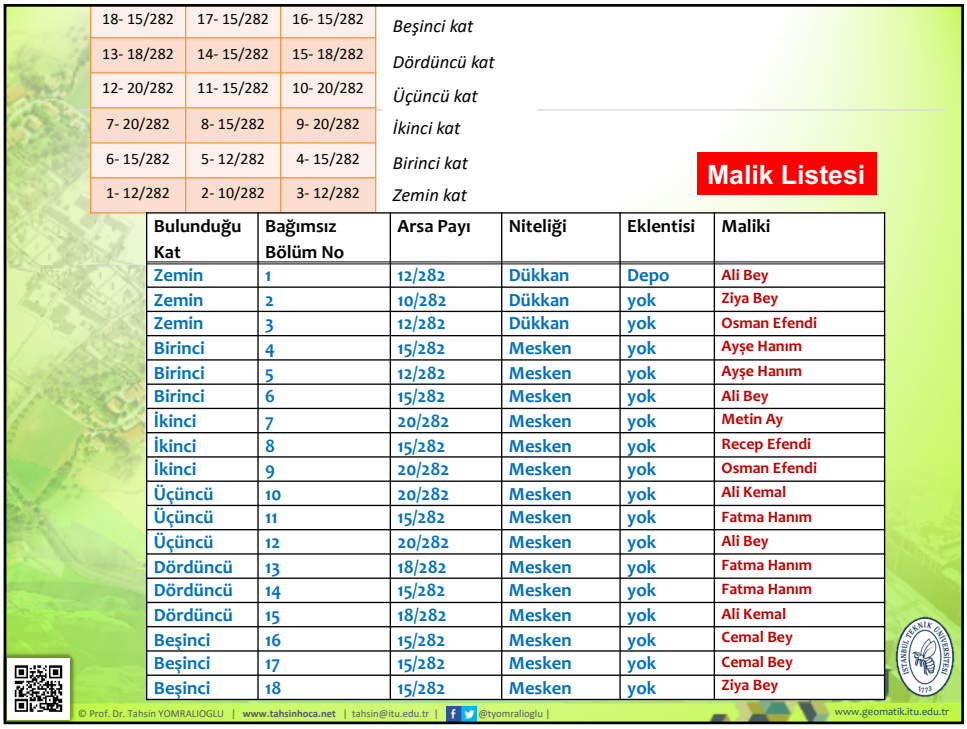
Paydaşlar, bu arsa payı üzerinden kendi hisseleri de dikkate alınarak bağımsız bölümleri kendi aralarında anlaşarak paylaşırlar. Özellikle kooperatif türünden çalışmalarda bu paylaşımlar kur'a yöntemiyle yapılmaktadır. Paylaşım neticesinde ortaya çıkan değer farklılıkları paraya dönüştürülerek ortaklar arasında borçlandırmaya da gidilebilmektedir. Bu durumda birimler arasındaki değer farklılıklarının giderilmesi için, değer farkları paraya dönüştürülerek **şerefiye payı** olarak değer kaybına uğrayan paydaşa ödeme yapılır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | İTÜ www.geomatik.itu.edu.tr

187


Liste ?
18 17 16 Beşinci kat
13 14 15 Dördüncü kat
12 11 10 Üçüncü kat
7 8 9 İkinci kat
6 5 4 Birinci kat
1 2 3 Zemin kat
Eklenti: otopark
150 150 150
180 150 180
200 150 200
200 150 200
150 120 150
120 100 120
Toplam Gayrimenkul Değeri = 2.820 TL
15/282 15/282 15/282
18/282 15/282 18/282
20/282 15/282 20/282
20/282 15/282 20/282
15/282 12/282 15/282
12/282 10/282 12/282
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

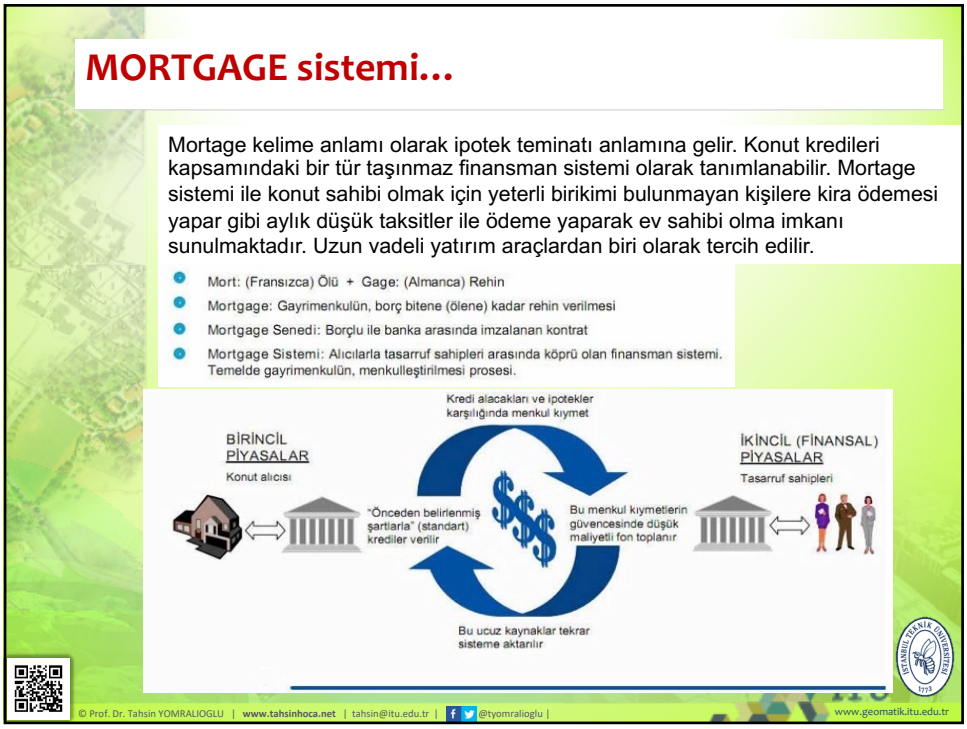
188


18- 15/282 17- 15/282 16- 15/282 Beşinci kat
13- 18/282 14- 15/282 15- 18/282 Dördüncü kat
12- 20/282 11- 15/282 10- 20/282 Üçüncü kat
7- 20/282 8- 15/282 9- 20/282 İkinci kat
6- 15/282 5- 12/282 4- 15/282 Birinci kat
1- 12/282 2- 10/282 3- 12/282 Zemin kat
Malik Listesi
Bulunduğu Kat | Bağımsız Bölüm No | Arsa Payı | Niteliği | Eklentisi | Maliki
Zemin | 1 | 12/282 | Dükkan | Depo | Ali Bey
Zemin | 2 | 10/282 | Dükkan | yok | Ziya Bey
Zemin | 3 | 12/282 | Dükkan | yok | Osman Efendi
Birinci | 4 | 15/282 | Mesken | yok | Ayşe Hanım
Birinci | 5 | 12/282 | Mesken | yok | Ayşe Hanım
Birinci | 6 | 15/282 | Mesken | yok | Ali Bey
İkinci | 7 | 20/282 | Mesken | yok | Metin Ay
İkinci | 8 | 15/282 | Mesken | yok | Recep Efendi
İkinci | 9 | 20/282 | Mesken | yok | Osman Efendi
Üçüncü | 10 | 20/282 | Mesken | yok | Ali Kemal
Üçüncü | 11 | 15/282 | Mesken | yok | Fatma Hanım
Üçüncü | 12 | 20/282 | Mesken | yok | Ali Bey
Dördüncü | 13 | 18/282 | Mesken | yok | Fatma Hanım
Dördüncü | 14 | 15/282 | Mesken | yok | Fatma Hanım
Dördüncü | 15 | 18/282 | Mesken | yok | Ali Kemal
Beşinci | 16 | 15/282 | Mesken | yok | Cemal Bey
Beşinci | 17 | 15/282 | Mesken | yok | Cemal Bey
Beşinci | 18 | 15/282 | Mesken | yok | Ziya Bey
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

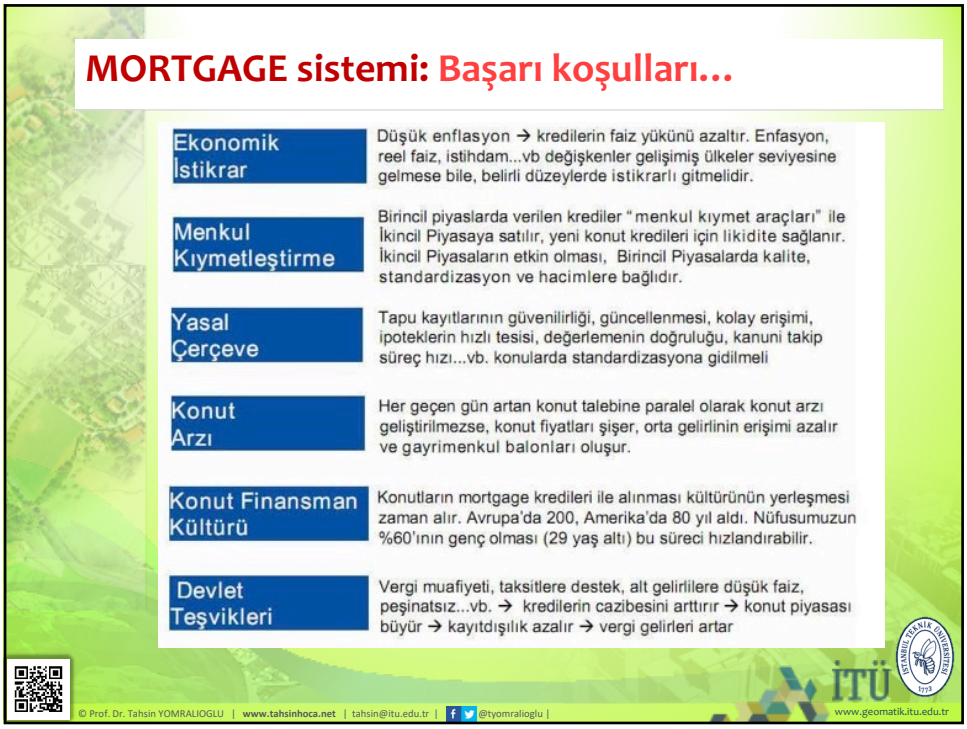
189

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
MORTGAGE
(tutulu satış) Nedir..?
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

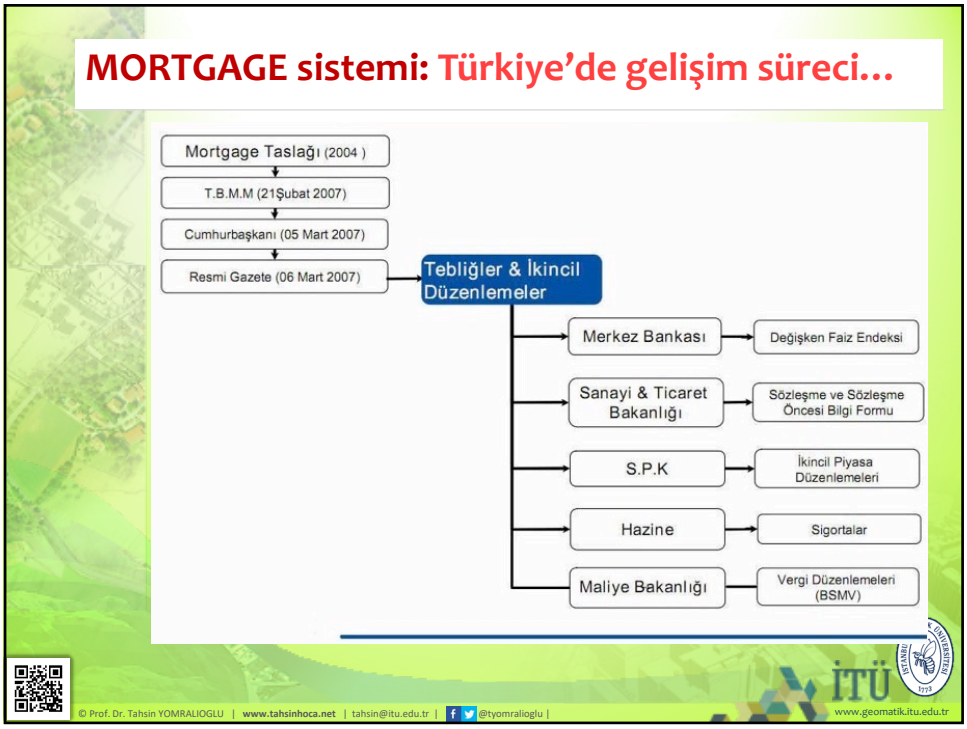
190


MORTGAGE sistemi...
Mortage kelime anlamı olarak ipotek teminatı anlamına gelir. Konut kredileri kapsamındaki bir tür taşınmaz finansman sistemi olarak tanımlanabilir. Mortage sistemi ile konut sahibi olmak için yeterli birikimi bulunmayan kişilere kira ödemesi yapar gibi aylık düşük taksitler ile ödeme yaparak ev sahibi olma imkanı sunulmaktadır. Uzun vadeli yatırım araçlardan biri olarak tercih edilir.
Mort: (Fransızca) Ölü + Gage: (Almanca) Rehin
Mortgage: Gayrimenkulün, borç bitene (ölene) kadar rehin verilmesi
Mortgage Senedi: Borçlu ile banka arasında imzalanan kontrat
Mortgage Sistemi: Alıcılarla tasarruf sahipleri arasında köprü olan finansman sistemi. Temelde gayrimenkulün, menkulleştirilmesi prosesi.
Kredi alacakları ve ipotekler karşılığında menkul kıymet
BİRİNCİL PİYASALAR
Konut alıcısı
"Önceden belirlenmiş şartlarla" (standart) krediler verilir
Bu menkul kıymetlerin güvencesinde düşük maliyetli fon toplanır
İKİNCİL (FİNANSAL) PİYASALAR
Tasarruf sahipleri
Bu ucuz kaynaklar tekrar sisteme aktarılır
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

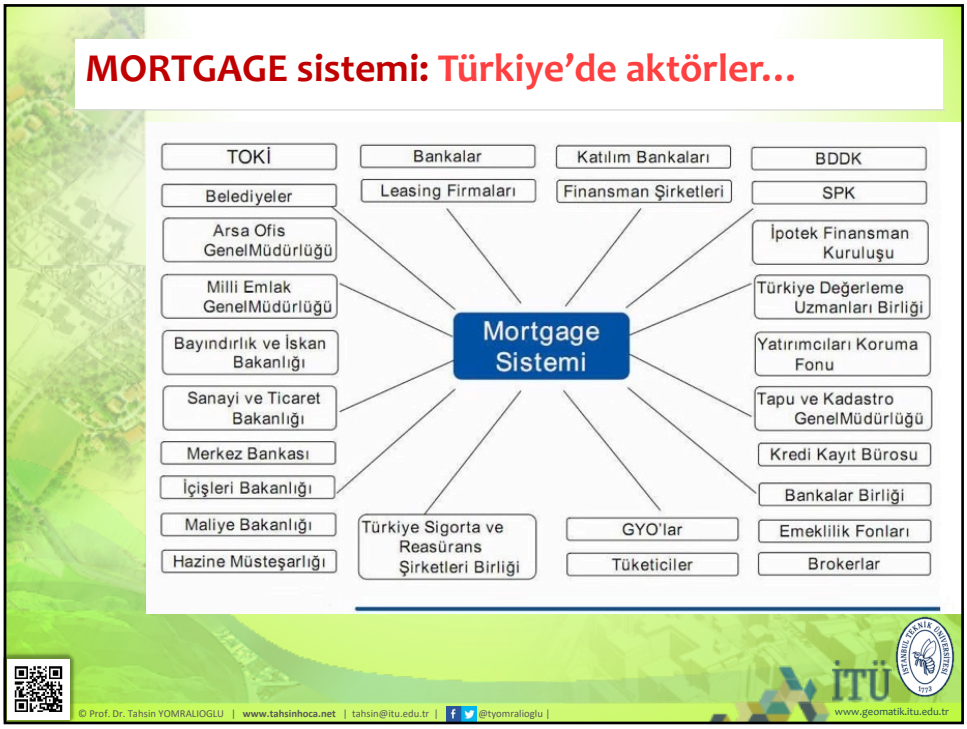
191


MORTGAGE sistemi: Başarı koşulları...
Ekonomik İstikrar
Düşük enflasyon → kredilerin faiz yükünü azaltır. Enfasyon, reel faiz, istihdam...vb değişkenler gelişimiş ülkeler seviyesine gelmese bile, belirli düzeylerde istikrarlı gitmelidir.
Menkul Kıymetleştirme
Birincil piyaslarda verilen krediler "menkul kıymet araçları" ile İkincil Piyasaya satılır, yeni konut kredileri için likidite sağlanır. İkincil Piyasaların etkin olması, Birincil Piyasalarda kalite, standardizasyon ve hacimlere bağlıdır.
Yasal Çerçeve
Tapu kayıtlarının güvenilirliği, güncellenmesi, kolay erişimi, ipoteklerin hızlı tesisi, değerlemenin doğruluğu, kanuni takip süreç hızı...vb. konularda standardizasyona gidilmeli
Konut Arzı
Her geçen gün artan konut talebine paralel olarak konut arzı geliştirilmezse, konut fiyatları şişer, orta gelirlinin erişimi azalır ve gayrimenkul balonları oluşur.
Konut Finansman Kültürü
Konutların mortgage kredileri ile alınması kültürünün yerleşmesi zaman alır. Avrupa'da 200, Amerika'da 80 yıl aldı. Nüfusumuzun %60'ının genç olması (29 yaş altı) bu süreci hızlandırabilir.
Devlet Teşvikleri
Vergi muafiyeti, taksitlere destek, alt gelirlilere düşük faiz, peşinatsız...vb. → kredilerin cazibesini arttırır → konut piyasası büyür → kayıtdışılık azalır → vergi gelirleri artar
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

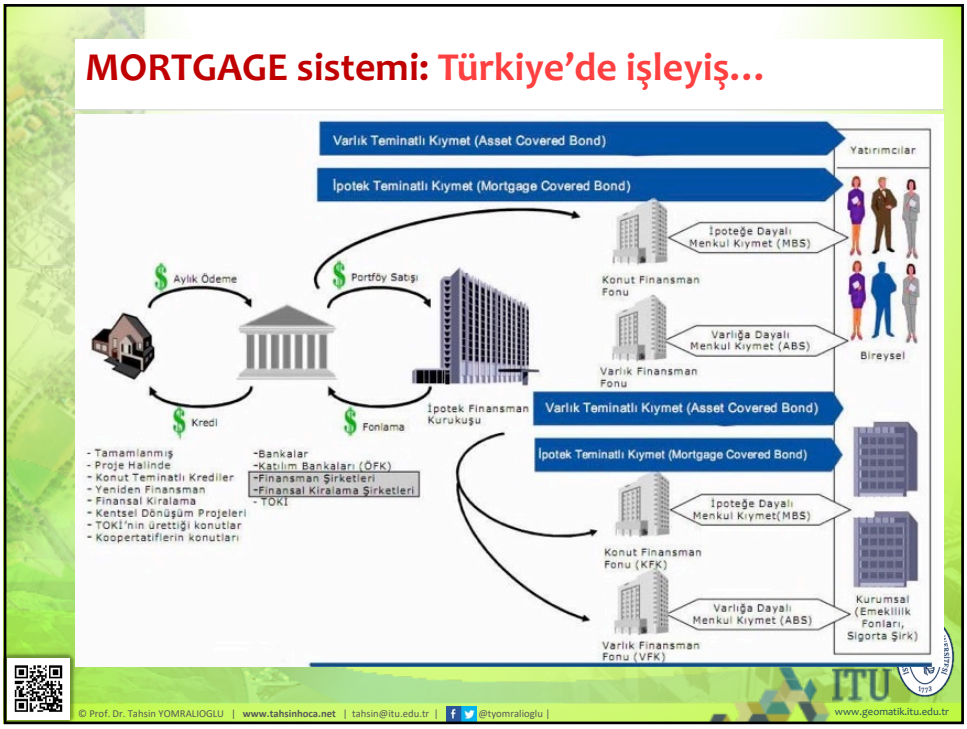
192


MORTGAGE sistemi: Türkiye'de gelişim süreci...
Mortgage Taslağı (2004)
T.B.M.M (21Şubat 2007)
Cumhurbaşkanı (05 Mart 2007)
Resmi Gazete (06 Mart 2007)
Tebliğler & İkincil Düzenlemeler
Merkez Bankası
Değişken Faiz Endeksi
Sanayi & Ticaret Bakanlığı
Sözleşme ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formu
S.P.K
İkincil Piyasa Düzenlemeleri
Hazine
Sigortalar
Maliye Bakanlığı
Vergi Düzenlemeleri (BSMV)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

193


MORTGAGE sistemi: Türkiye'de aktörler...
TOKİ
Belediyeler
Arsa Ofis GenelMüdürlüğü
Milli Emlak GenelMüdürlüğü
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
Merkez Bankası
İçişleri Bakanlığı
Maliye Bakanlığı
Hazine Müsteşarlığı
Bankalar
Leasing Firmaları
Katılım Bankaları
Finansman Şirketleri
BDDK
SPK
İpotek Finansman Kuruluşu
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Yatırımcıları Koruma Fonu
Tapu ve Kadastro GenelMüdürlüğü
Kredi Kayıt Bürosu
Bankalar Birliği
Emeklilik Fonları
Brokerlar
Mortgage Sistemi
Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği
GYO'lar
Tüketiciler
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

194


MORTGAGE sistemi: Türkiye'de işleyiş...
Varlık Teminatlı Kıymet (Asset Covered Bond)
İpotek Teminatlı Kıymet (Mortgage Covered Bond)
Yatırımcılar
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet (MBS)
Konut Finansman Fonu
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (ABS)
Varlık Finansman Fonu
Bireysel
Aylık Ödeme
Portföy Satışı
Kredi
Fonlama
İpotek Finansman Kurukuşu
- Tamamlanmış
- Proje Halinde
- Konut Teminatlı Krediler
- Yeniden Finansman
- Finansal Kiralama
- Kentsel Dönüşüm Projeleri
- TOKİ'nin ürettiği konutlar
- Koopertatiflerin konutları
-Bankalar
-Katılım Bankaları (ÖFK)
-Finansman Şirketleri
-Finansal Kiralama Şirketleri
- TOKİ
Varlık Teminatlı Kıymet (Asset Covered Bond)
İpotek Teminatlı Kıymet (Mortgage Covered Bond)
İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet(MBS)
Konut Finansman Fonu (KFK)
Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (ABS)
Varlık Finansman Fonu (VFK)
Kurumsal (Emeklilik Fonları, Sigorta Şirk)
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

195

MORTGAGE sistemi: Türkiye'de kapsam...

Amaçlar

- Konut edinme amaçlı krediler
- Konutun finansal kiralama yoluyla kiralanması
- Mevcut kredilerin yeniden finansmanı
- İnşaat aşamasındaki konutlar
- Mevcut konutu teminat göstererek kredi kullandırımı (Home Equity)

İnşaat Zinciri

İNŞAAT DEVAM EDİYOR					İNŞAAT TAMAMLANDI	
İmar Durum Belgesi	Mimari/Statik/ Mekanik/Elektrik Projeler	İnşaat (Yapı) Ruhsatı	Temel Üstü Ruhsatı	Kat İrtifak (Arsa) Tapusu	Yapı Kullanım İzin (İskan) Belgesi	Kat Mülkiyet Tapusu
Belediye'den "parsel" için alınıyor	Hazırlanıyor ve Belediye Proje Teknik Birimi'nden onaylatılıyor	Belediye' den alını yor.	Binanın doğru kurulduğunu garantiliyor. Su basman seviyesinde (topraktan 1 metre yukarı) Bu aşamada Kat İrtifakı kurulabilir...	Tapu'da tahsis ediliyor. Müteahit, ayrı daireleri ayrı kişilere satabiliyor	Belediye İskan Bürosu 'nca herşeyin projelerine uygun yapılıp yapıladığı inclenir	Tapu'da tesis edilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

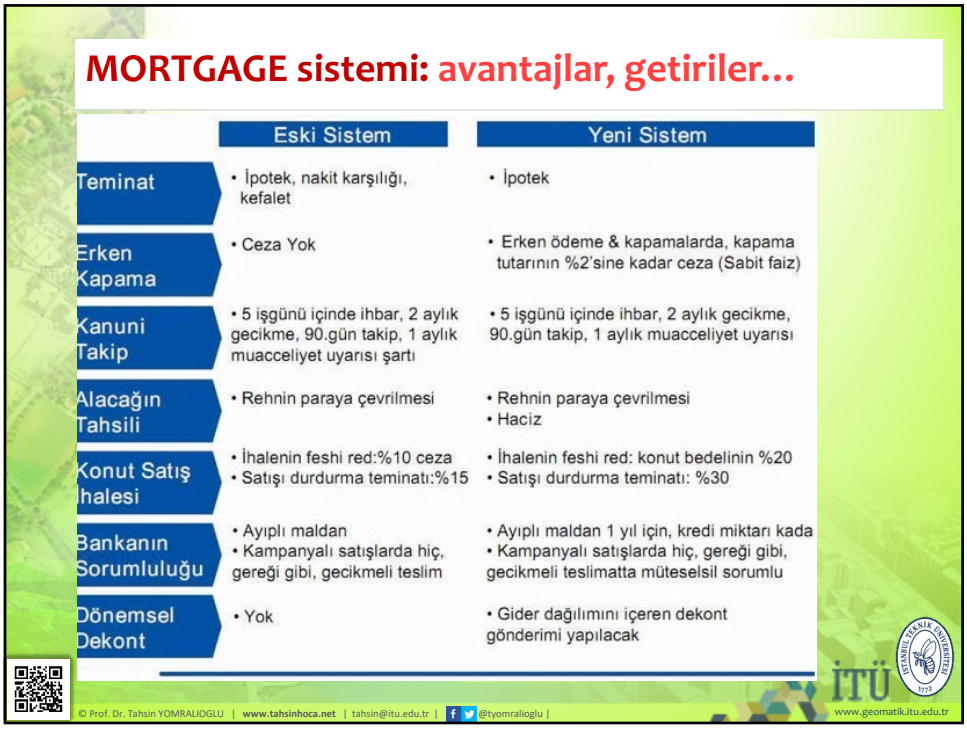
196

MORTGAGE sistemi: avantajlar, getiriler...

	Eski Sistem	Yeni Sistem
Tanım	•Konut alım, Refinansman, İnşaat projeleri	•Konut alım, Refinansman, İnşaat projeleri, Leasing, İpotek teminatlı ihtiyaç kredileri
Faiz	•Sabit	•Sabit, Değişken & Hybrid
Vergi	•BSMV, Tapu Harcı, Damga Vergisi	•BSMV, Tapu Harcı, Damga Vergisi muafiyeti
Başvuru Süreci	•Başvuru Formu & Sözleşme	•Sözleşme Öncesi Bilgi Formu •Sözleşmenin içeriği genişledi •Mevcut ve max faizle 2 ayrı ödeme planı
LTV	•Standart Yok	•Teminat havuzu için konut kredileri %75 •Teminat havuzu için ipotek teminatlılar %5(
Ekspertiz	•Standart Yok	•SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları
Sigorta	•DASK (Zorunlu)	•DASK •Hayat ? (tebliğ bekleniyor) •Yangın ? (tebliğ bekleniyor)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

197


MORTGAGE sistemi: avantajlar, getiriler...
Eski Sistem
Yeni Sistem
Teminat
• İpotek, nakit karşılığı, kefalet
• İpotek
Erken Kapama
• Ceza Yok
• Erken ödeme & kapamalarda, kapama tutarının %2'sine kadar ceza (Sabit faiz)
Kanuni Takip
• 5 işgünü içinde ihbar, 2 aylık gecikme, 90.gün takip, 1 aylık muacceliyet uyarısı şartı
• 5 işgünü içinde ihbar, 2 aylık gecikme, 90.gün takip, 1 aylık muacceliyet uyarısı
Alacağın Tahsili
• Rehnin paraya çevrilmesi
• Rehnin paraya çevrilmesi
• Haciz
Konut Satış İhalesi
• İhalenin feshi red:%10 ceza
• Satışı durdurma teminatı:%15
• İhalenin feshi red: konut bedelinin %20
• Satışı durdurma teminatı: %30
Bankanın Sorumluluğu
• Ayıplı maldan
• Kampanyalı satışlarda hiç, gereği gibi, gecikmeli teslim
• Ayıplı maldan 1 yıl için, kredi miktarı kada
• Kampanyalı satışlarda hiç, gereği gibi, gecikmeli teslimatta müteselsil sorumlu
Dönemsel Dekont
• Yok
• Gider dağılımını içeren dekont gönderimi yapılacak
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

198

TAŞINMAZ
(GAYRİMENKUL)
DEĞERLEMESİ
BİLİRKİŞİLİK ve
SPK DEĞERLEME
UZMANLIĞI..?
N
W
E
S
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

199

Bilirkişilik..?

Bilirkişi: Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancılarıdır. HUMK'nun 275. maddesinde bilirkişi, yargıcın bilmediği, çözümü özel veya teknik veya deneysel kurallar gerektiren hallerde, oy ve görüşünü bildiren kimse olarak tanımlanmaktadır.

6754 sayılı Bilirkişilik Kanununun 6. maddesi ile Bilirkişilik Yönetmeliğinin 33. maddesi gereğince, 2017 yılı Ekim Ayı itibariyle adli ve idari yargı alanında yürütülen bilirkişilik faaliyetinin yapılabilmesi için, bilirkişilik yapacak kişilerin "Bilirkişilik Temel Eğitimi"ni tamamlamaları ve katılım belgesi sahibi olmaları gerekmektedir.

Eğitimlere katılmak için adayların ilgili kanun ve yönetmeliklerce bilirkişi olma özelliklerine haiz olmaları gerekir. 03.08.2017/30143 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Bilirkişilik Yönetmeliği" Madde 30/1.fıkra uyarınca ; Mesleğinde 5 (beş) yıllık kıdemi olanlar bilirkişi olabilirler.

MADDE 15 – (1) Bilirkişiler yemin ederek görev alır. (2) Bilirkişiler, toplumsal sorumluluk bilinci ile görev yapmak, doğruyu beyan etmek, tarafsız davranmak ve görevini özenle yerine getirmek, herkesin üzerinde birleşebileceği, kabul edilebilir, objektif ve bilimsel görüş bildirmek, sübjektif değerlendirmelerden kaçınmak zorundadır.

200

Bilirkişilik..?

Bilirkişi raporlarının sunulması

MADDE 16 – (1) Bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynak ile emsal gayrimenkullerin bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra, gayrimenkul mal veya kaynağın değerini belirleyen gerekçeli raporunu on beş gün içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur.

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler

MADDE 17 – (1) Bilirkişi raporlarında;

a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirinin, **arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirinin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,**

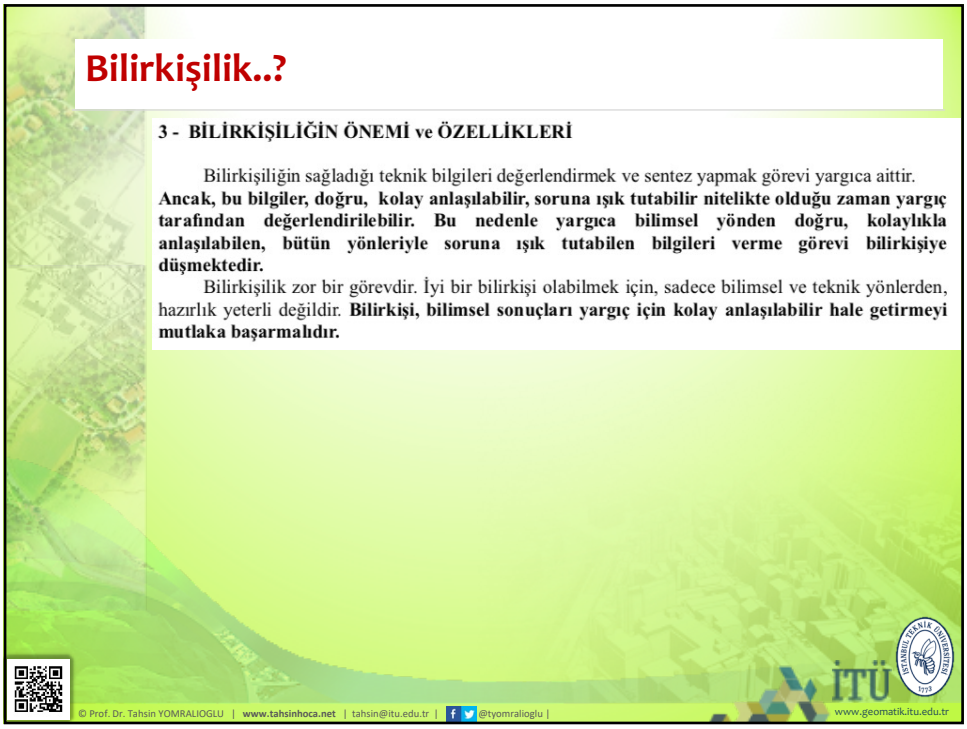
b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

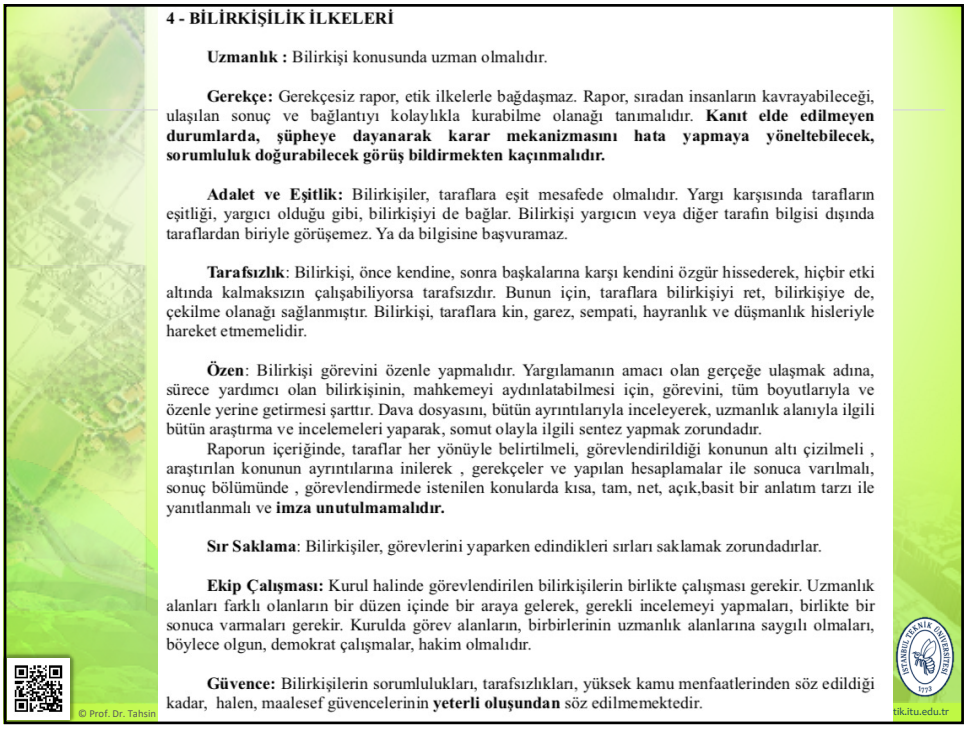
(2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.

(3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenilebilir.

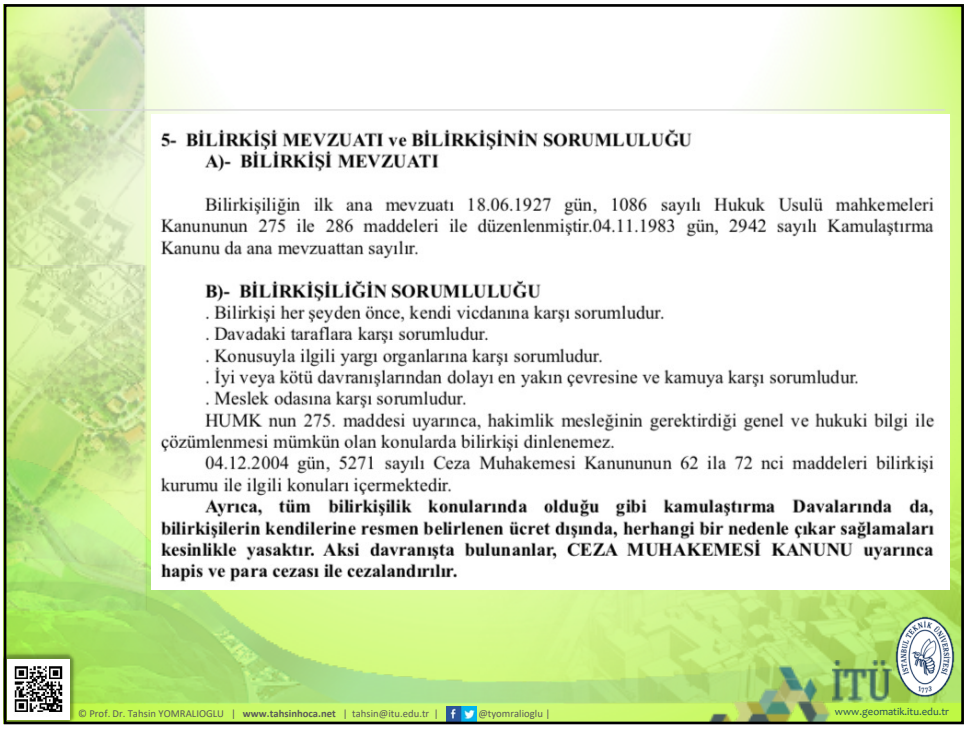
201


Bilirkişilik..?
3 - BİLİRKİŞİLİĞİN ÖNEMİ ve ÖZELLİKLERİ
Bilirkişiliğin sağladığı teknik bilgileri değerlendirmek ve sentez yapmak görevi yargıca aittir. Ancak, bu bilgiler, doğru, kolay anlaşılabilir, soruna ışık tutabilir nitelikte olduğu zaman yargıç tarafından değerlendirilebilir. Bu nedenle yargıca bilimsel yönden doğru, kolaylıkla anlaşılabilen, bütün yönleriyle soruna ışık tutabilen bilgileri verme görevi bilirkişiye düşmektedir.
Bilirkişilik zor bir görevdir. İyi bir bilirkişi olabilmek için, sadece bilimsel ve teknik yönlerden, hazırlık yeterli değildir. Bilirkişi, bilimsel sonuçları yargıç için kolay anlaşılabilir hale getirmeyi mutlaka başarmalıdır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

202


4 - BİLİRKİŞİLİK İLKELERİ
Uzmanlık : Bilirkişi konusunda uzman olmalıdır.
Gerekçe: Gerekçesiz rapor, etik ilkelerle bağdaşmaz. Rapor, sıradan insanların kavrayabileceği, ulaşılan sonuç ve bağlantıyı kolaylıkla kurabilme olanağı tanımalıdır. Kanıt elde edilmeyen durumlarda, şüpheye dayanarak karar mekanizmasını hata yapmaya yöneltebilecek, sorumluluk doğurabilecek görüş bildirmekten kaçınmalıdır.
Adalet ve Eşitlik: Bilirkişiler, taraflara eşit mesafede olmalıdır. Yargı karşısında tarafların eşitliği, yargıcı olduğu gibi, bilirkişiyi de bağlar. Bilirkişi yargıcın veya diğer tarafın bilgisi dışında taraflardan biriyle görüşemez. Ya da bilgisine başvuramaz.
Tarafsızlık: Bilirkişi, önce kendine, sonra başkalarına karşı kendini özgür hissederek, hiçbir etki altında kalmaksızın çalışabiliyorsa tarafsızdır. Bunun için, taraflara bilirkişiyi ret, bilirkişiye de, çekilme olanağı sağlanmıştır. Bilirkişi, taraflara kin, garez, sempati, hayranlık ve düşmanlık hisleriyle hareket etmemelidir.
Özen: Bilirkişi görevini özenle yapmalıdır. Yargılamanın amacı olan gerçeğe ulaşmak adına, sürece yardımcı olan bilirkişinin, mahkemeyi aydınlatabilmesi için, görevini, tüm boyutlarıyla ve özenle yerine getirmesi şarttır. Dava dosyasını, bütün ayrıntılarıyla inceleyerek, uzmanlık alanıyla ilgili bütün araştırma ve incelemeleri yaparak, somut olayla ilgili sentez yapmak zorundadır.
Raporun içeriğinde, taraflar her yönüyle belirtilmeli, görevlendirildiği konunun altı çizilmeli , araştırılan konunun ayrıntılarına inilerek , gerekçeler ve yapılan hesaplamalar ile sonuca varılmalı, sonuç bölümünde , görevlendirmede istenilen konularda kısa, tam, net, açık,basit bir anlatım tarzı ile yanıtlanmalı ve imza unutulmamalıdır.
Sır Saklama: Bilirkişiler, görevlerini yaparken edindikleri sırları saklamak zorundadırlar.
Ekip Çalışması: Kurul halinde görevlendirilen bilirkişilerin birlikte çalışması gerekir. Uzmanlık alanları farklı olanların bir düzen içinde bir araya gelerek, gerekli incelemeyi yapmaları, birlikte bir sonuca varmaları gerekir. Kurulda görev alanların, birbirlerinin uzmanlık alanlarına saygılı olmaları, böylece olgun, demokrat çalışmalar, hakim olmalıdır.
Güvence: Bilirkişilerin sorumlulukları, tarafsızlıkları, yüksek kamu menfaatlerinden söz edildiği kadar, halen, maalesef güvencelerinin yeterli oluşundan söz edilmemektedir.
© Prof. Dr. Tahsin
tik.itu.edu.tr

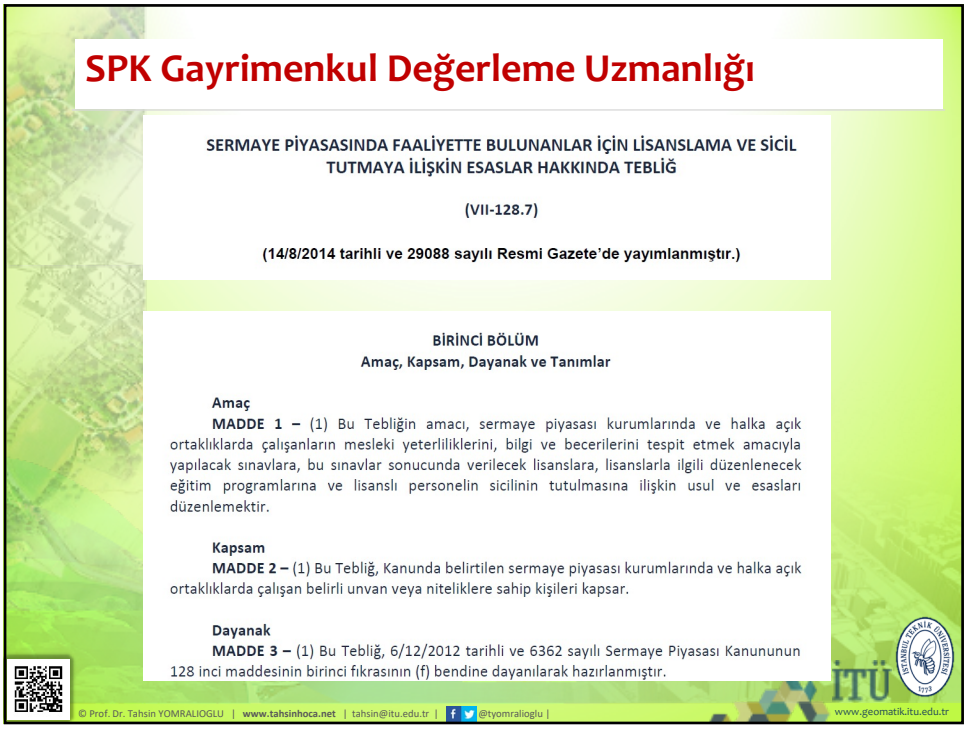
203


5- BİLİRKİŞİ MEVZUATI ve BİLİRKİŞİNİN SORUMLULUĞU
A)- BİLİRKİŞİ MEVZUATI
Bilirkişiliğin ilk ana mevzuatı 18.06.1927 gün, 1086 sayılı Hukuk Usulü mahkemeleri Kanununun 275 ile 286 maddeleri ile düzenlenmiştir.04.11.1983 gün, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu da ana mevzuattan sayılır.
B)- BİLİRKİŞİLİĞİN SORUMLULUĞU
. Bilirkişi her şeyden önce, kendi vicdanına karşı sorumludur.
. Davadaki taraflara karşı sorumludur.
. Konusuyla ilgili yargı organlarına karşı sorumludur.
. İyi veya kötü davranışlarından dolayı en yakın çevresine ve kamuya karşı sorumludur.
. Meslek odasına karşı sorumludur.
HUMK nun 275. maddesi uyarınca, hakimlik mesleğinin gerektirdiği genel ve hukuki bilgi ile çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişi dinlenemez.
04.12.2004 gün, 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 62 ila 72 nci maddeleri bilirkişi kurumu ile ilgili konuları içermektedir.
Ayrıca, tüm bilirkişilik konularında olduğu gibi kamulaştırma Davalarında da, bilirkişilerin kendilerine resmen belirlenen ücret dışında, herhangi bir nedenle çıkar sağlamaları kesinlikle yasaktır. Aksi davranışta bulunanlar, CEZA MUHAKEMESİ KANUNU uyarınca hapis ve para cezası ile cezalandırılır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

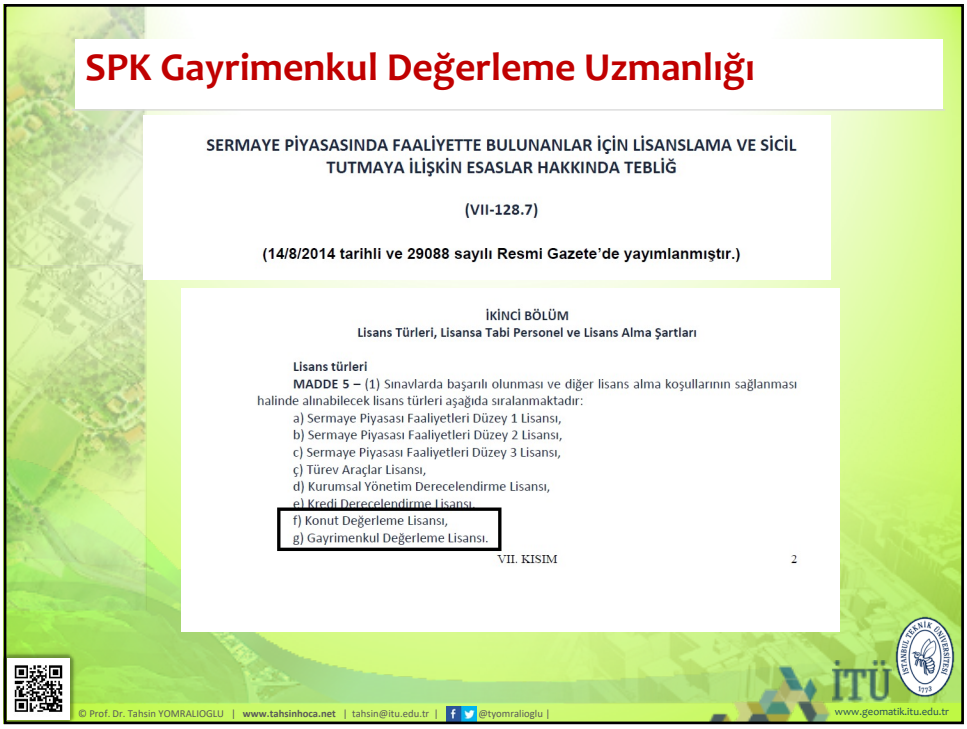
204

ÖRNEK RAPOR PLANI
.....Asliye Hukuk Mahkemesine
Bilirkişi/Ek Bilirkişi Raporu
Esas No :
Davacı :
Davacı Vekili :
Davalı :
Davalı Vekili :
Dava Konusu :
Giriş
Dava Konusu ve Talep
Yasal Dayanaklar
Değerlendirme Tarihi
Taşınmazın Tapu Kaydı, Cins ve Nevi
Yargıtay'ın öngördüğü davalı ve emsal taşınmazları birlikte gösteren Ölçekli, Koordinatlı-Karelajlı Harita (vaziyet planı)
Taşınmazın Nitelikleri ile Değerini Etkileyen Faktörler
İnceleme ve Tespitler
Taşınmazın Net Geliri/Rayici/Maliyeti ve Birim Değerinin Hesaplanması
Taşınmaza İlişkin Arazi+Bina+Müştemilat+Muhdesat Toplam Değerlerinin Hesaplanması
Artan veya Azalan Kısımların Değerlendirilmesi
Objektif Değer Artışına Konu Hususların İncelenmesi, Enkaz veya Maliyet Bedellerinin Hesaplanması
Tüm Bilgilerin Işığında Kamulaştırmaya Konu Taşınmazın Toplam Değerinin Hesaplanması
Sonuç ve Kanaat
Ekler :
Bilirkişi (1) Bilirkişi (2) Bilirkişi (3) Bilirkişi (4) Bilirkişi (5)
Adı Soyadı :
Ünvanı :
Oda Sicil No :
İMZA
Not: raporun bir sayfadan fazla olması halinde son sahife haricinde bilirkişilerin parafları açılır. Sayfalar sonlarına alt başlık olarak Dosya No/ Esas No/ Sayfa x/y açılır.
© Prof. Dr. Tahsi
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

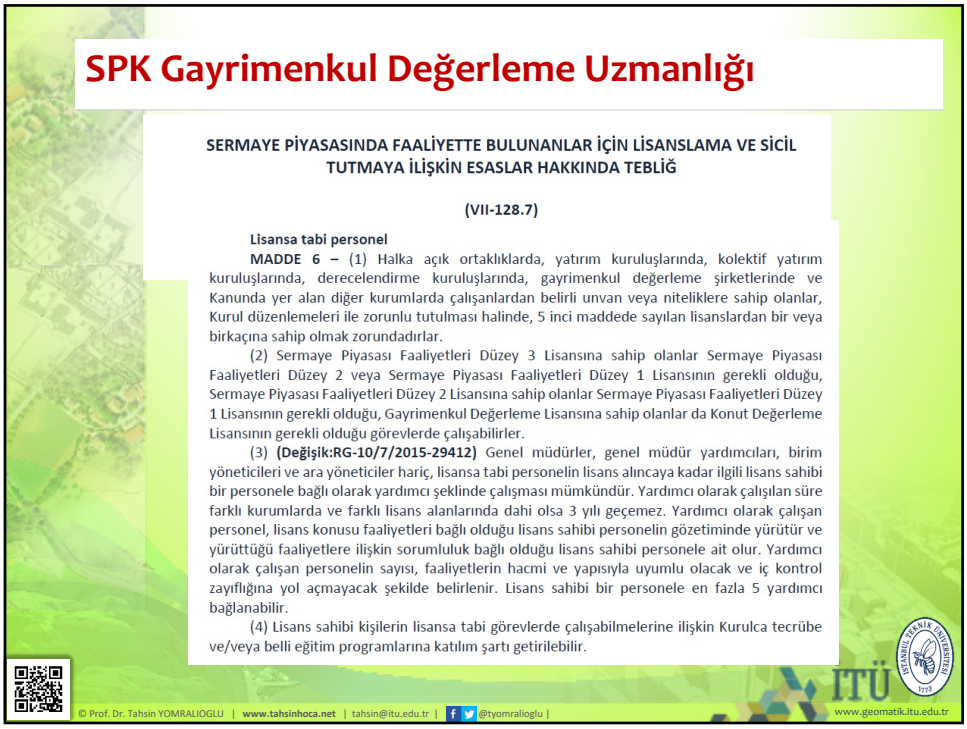
205


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar
Amaç
MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanların mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla yapılacak sınavlara, bu sınavlar sonucunda verilecek lisanslara, lisanslarla ilgili düzenlenecek eğitim programlarına ve lisanslı personelin sicilinin tutulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.
Kapsam
MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, Kanunda belirtilen sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışan belirli unvan veya niteliklere sahip kişileri kapsar.
Dayanak
MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 128 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

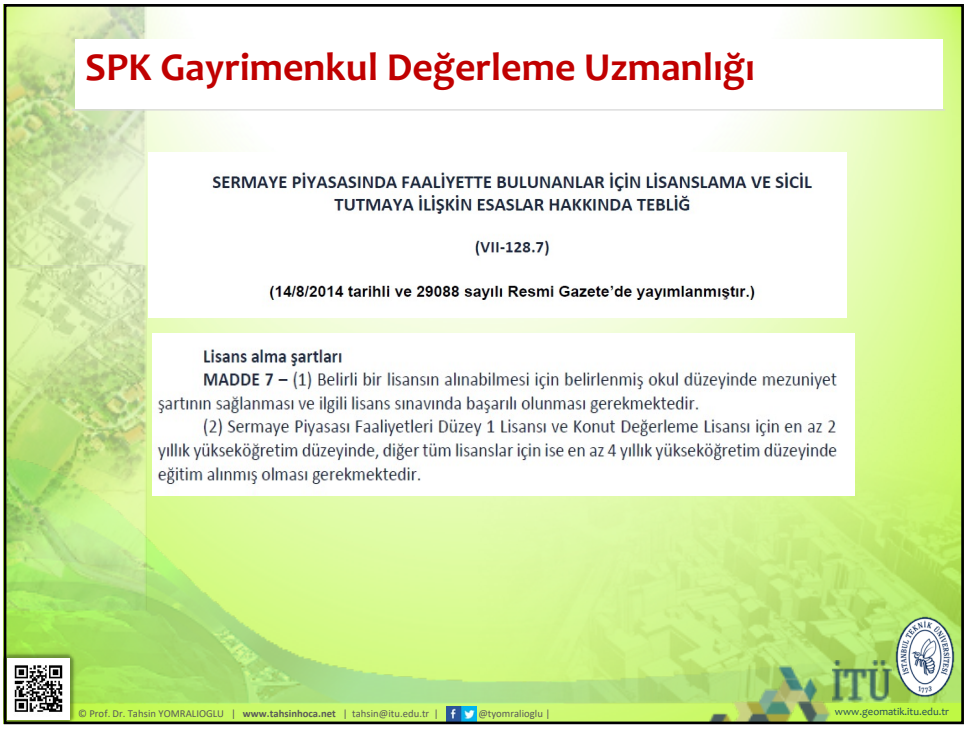
206


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
İKİNCİ BÖLÜM
Lisans Türleri, Lisansa Tabi Personel ve Lisans Alma Şartları
Lisans türleri
MADDE 5 – (1) Sınavlarda başarılı olunması ve diğer lisans alma koşullarının sağlanması halinde alınabilecek lisans türleri aşağıda sıralanmaktadır:
a) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı,
b) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2 Lisansı,
c) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı,
ç) Türev Araçlar Lisansı,
d) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı,
e) Kredi Derecelendirme Lisansı,
f) Konut Değerleme Lisansı,
g) Gayrimenkul Değerleme Lisansı.
VII. KISIM 2
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

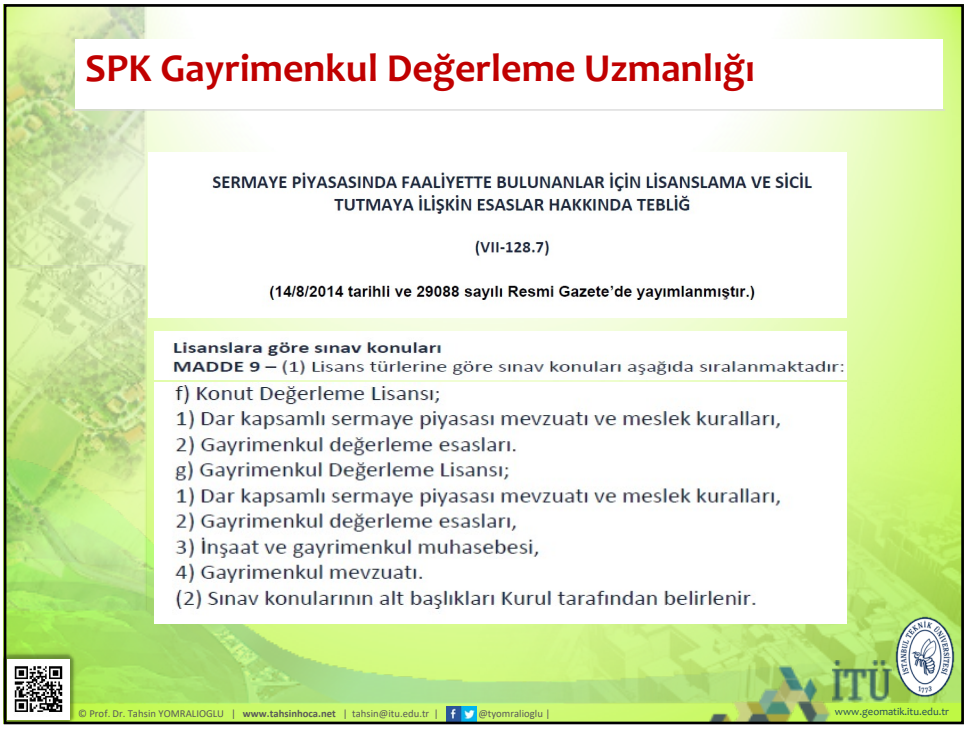
207


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
Lisansa tabi personel
MADDE 6 – (1) Halka açık ortaklıklarda, yatırım kuruluşlarında, kolektif yatırım kuruluşlarında, derecelendirme kuruluşlarında, gayrimenkul değerleme şirketlerinde ve Kanunda yer alan diğer kurumlarda çalışanlardan belirli unvan veya niteliklere sahip olanlar, Kurul düzenlemeleri ile zorunlu tutulması halinde, 5 inci maddede sayılan lisanslardan bir veya birkaçına sahip olmak zorundadırlar.
(2) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına sahip olanlar Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2 veya Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansının gerekli olduğu, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2 Lisansına sahip olanlar Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansının gerekli olduğu, Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olanlar da Konut Değerleme Lisansının gerekli olduğu görevlerde çalışabilirler.
(3) (Değişik:RG-10/7/2015-29412) Genel müdürler, genel müdür yardımcıları, birim yöneticileri ve ara yöneticiler hariç, lisansa tabi personelin lisans alıncaya kadar ilgili lisans sahibi bir personele bağlı olarak yardımcı şeklinde çalışması mümkündür. Yardımcı olarak çalışılan süre farklı kurumlarda ve farklı lisans alanlarında dahi olsa 3 yılı geçemez. Yardımcı olarak çalışan personel, lisans konusu faaliyetleri bağlı olduğu lisans sahibi personelin gözetiminde yürütür ve yürüttüğü faaliyetlere ilişkin sorumluluk bağlı olduğu lisans sahibi personele ait olur. Yardımcı olarak çalışan personelin sayısı, faaliyetlerin hacmi ve yapısıyla uyumlu olacak ve iç kontrol zayıflığına yol açmayacak şekilde belirlenir. Lisans sahibi bir personele en fazla 5 yardımcı bağlanabilir.
(4) Lisans sahibi kişilerin lisansa tabi görevlerde çalışabilmelerine ilişkin Kurulca tecrübe ve/veya belli eğitim programlarına katılım şartı getirilebilir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

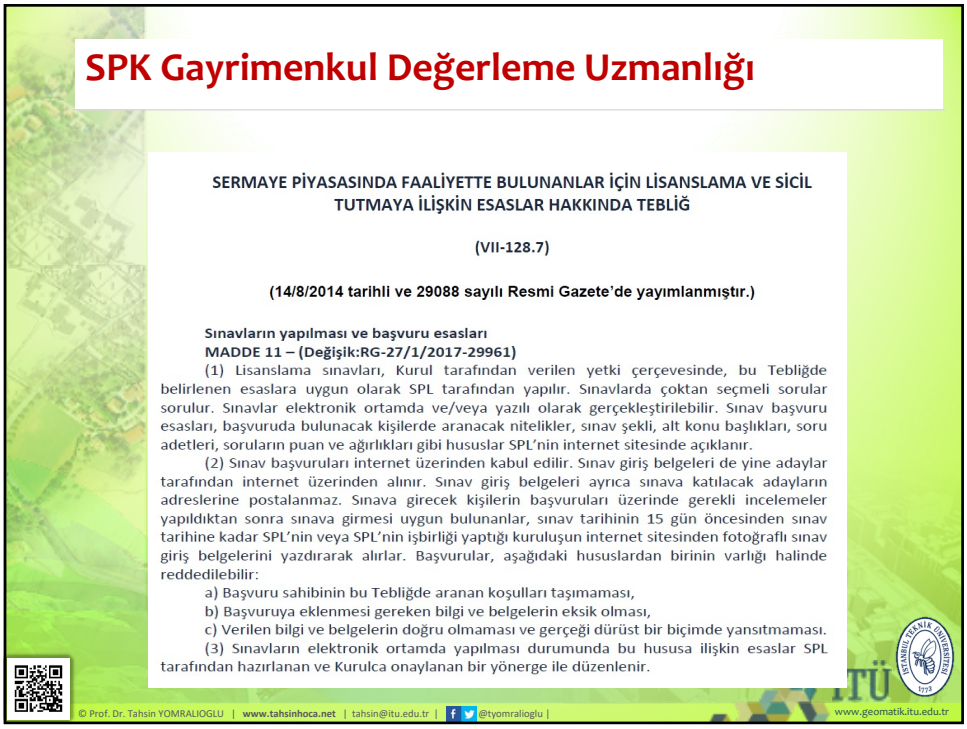
208


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
Lisans alma şartları
MADDE 7 – (1) Belirli bir lisansın alınabilmesi için belirlenmiş okul düzeyinde mezuniyet şartının sağlanması ve ilgili lisans sınavında başarılı olunması gerekmektedir.
(2) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı ve Konut Değerleme Lisansı için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, diğer tüm lisanslar için ise en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim alınmış olması gerekmektedir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

209


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
Lisanslara göre sınav konuları
MADDE 9 – (1) Lisans türlerine göre sınav konuları aşağıda sıralanmaktadır:
f) Konut Değerleme Lisansı;
1) Dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları,
2) Gayrimenkul değerleme esasları.
g) Gayrimenkul Değerleme Lisansı;
1) Dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları,
2) Gayrimenkul değerleme esasları,
3) İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi,
4) Gayrimenkul mevzuatı.
(2) Sınav konularının alt başlıkları Kurul tarafından belirlenir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

210


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
Sınavların yapılması ve başvuru esasları
MADDE 11 – (Değişik:RG-27/1/2017-29961)
(1) Lisanslama sınavları, Kurul tarafından verilen yetki çerçevesinde, bu Tebliğde belirlenen esaslara uygun olarak SPL tarafından yapılır. Sınavlarda çoktan seçmeli sorular sorulur. Sınavlar elektronik ortamda ve/veya yazılı olarak gerçekleştirilebilir. Sınav başvuru esasları, başvuruda bulunacak kişilerde aranacak nitelikler, sınav şekli, alt konu başlıkları, soru adetleri, soruların puan ve ağırlıkları gibi hususlar SPL'nin internet sitesinde açıklanır.
(2) Sınav başvuruları internet üzerinden kabul edilir. Sınav giriş belgeleri de yine adaylar tarafından internet üzerinden alınır. Sınav giriş belgeleri ayrıca sınava katılacak adayların adreslerine postalanmaz. Sınava girecek kişilerin başvuruları üzerinde gerekli incelemeler yapıldıktan sonra sınava girmesi uygun bulunanlar, sınav tarihinin 15 gün öncesinden sınav tarihine kadar SPL'nin veya SPL'nin işbirliği yaptığı kuruluşun internet sitesinden fotoğraflı sınav giriş belgelerini yazdırarak alırlar. Başvurular, aşağıdaki hususlardan birinin varlığı halinde reddedilebilir:
a) Başvuru sahibinin bu Tebliğde aranan koşulları taşımaması,
b) Başvuruya eklenmesi gereken bilgi ve belgelerin eksik olması,
c) Verilen bilgi ve belgelerin doğru olmaması ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmaması.
(3) Sınavların elektronik ortamda yapılması durumunda bu hususa ilişkin esaslar SPL tarafından hazırlanan ve Kurulca onaylanan bir yönerge ile düzenlenir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
İTÜ
www.geomatik.itu.edu.tr

211

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ

(VII-128.7)

Ek-1

Lisans Gerektiren Unvan ve Görevler

Unvan ve Görevler	Gerekli Lisanslar
YATIRIM KURULUŞLARI	
Aracı Kurum	
Gayrimenkul Yatırım Fonu	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Lisansı
GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Konut Değerleme Uzmanı	Konut Değerleme Lisansı

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

212

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

(Seri: VIII, No: 35)

(12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

8.2. SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

8.2.1. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ(*)

AMAÇ, DAYANAK, TANIM VE KISALTMALAR

Amaç ve Kapsam(**)

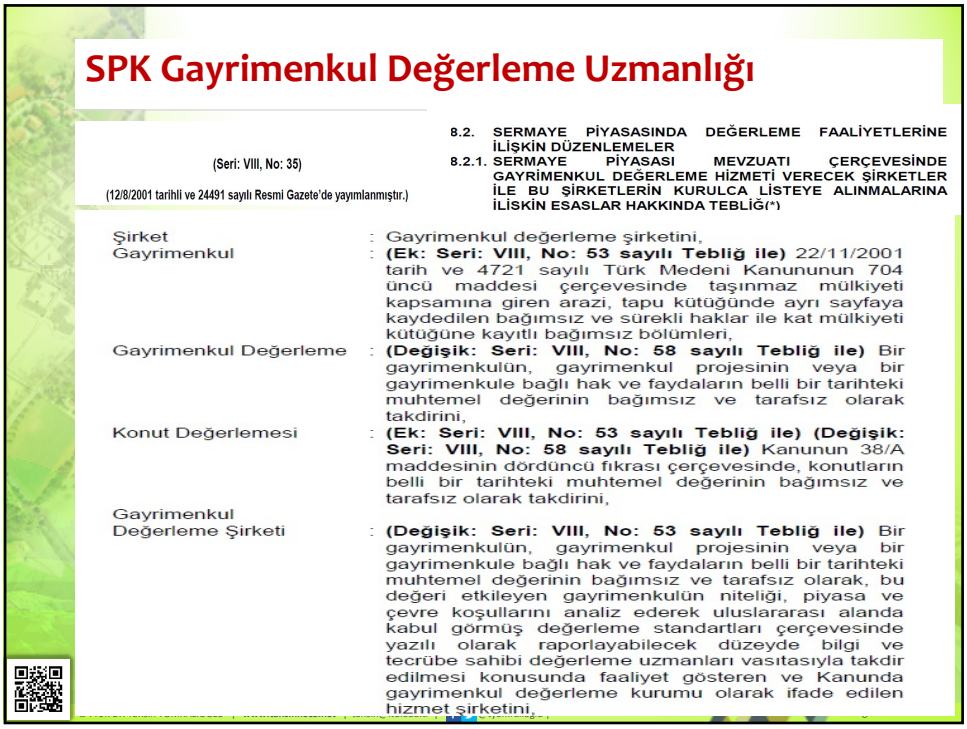
MADDE 1 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme hizmeti verecek gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerleme raporu standartlarını belirlemektir.

Kurulca listeye alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerleme faaliyeti dışındaki değerleme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

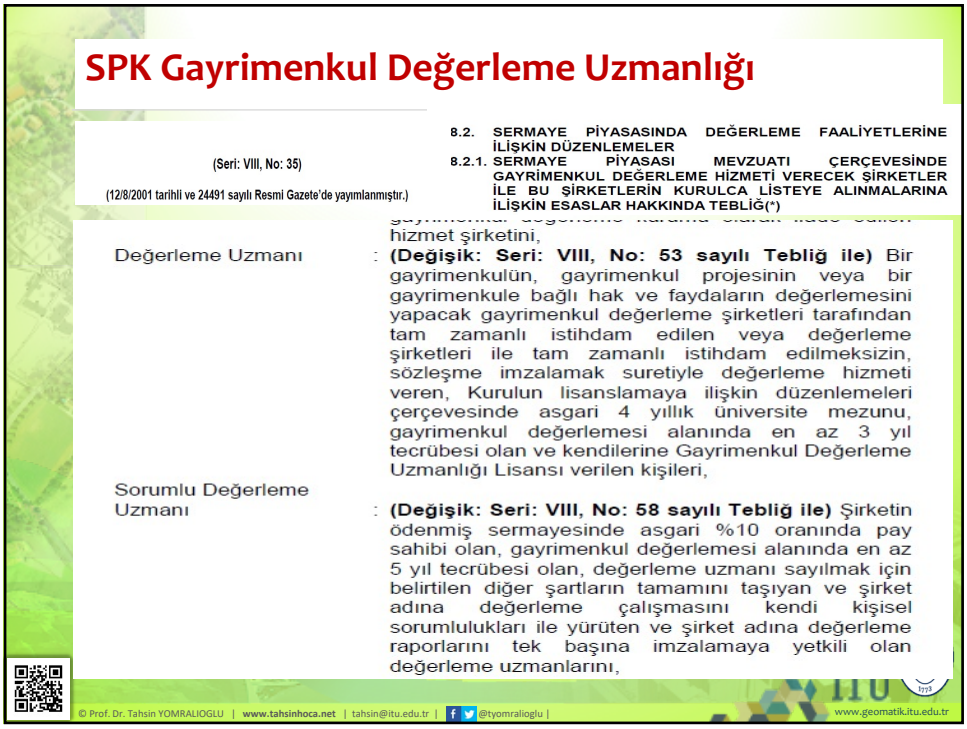
Dayanak

MADDE 2 – Bu Tebliğ, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

213


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
8.2. SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER
8.2.1. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ(*)
(Seri: VIII, No: 35)
(12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
Şirket : Gayrimenkul değerleme şirketini,
Gayrimenkul : (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
Gayrimenkul Değerleme : (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
Konut Değerlemesi : (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
Gayrimenkul Değerleme Şirketi : (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,

214


SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
8.2. SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER
8.2.1. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ(*)
(Seri: VIII, No: 35)
(12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
hizmet şirketini,
Değerleme Uzmanı : (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun 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,
Sorumlu Değerleme Uzmanı : (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanlarını,
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

215

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

(Seri: VIII, No: 35)

(12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

8.2. SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

8.2.1. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA

değerleme uzmanlarını,

Konut Değerleme Uzmanı : **(Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut 8. Bölüm değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,

Müşteri : **(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,

Değerleme Uzman Yardımcısı : **(Ek: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile).** Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı : **(Ek: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile).** Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri

ifade eder.

216