İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ YÖNTEMLERİ VE KARŞILAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Haydar KARACA

Anabilim Dalı : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Programı : Geomatik Mühendisliği

Tez Danışmanı : Yrd.Doç. Dr Zeki COŞKUN

HAZİRAN 2008

ÖNSÖZ

Ülkemizde birçok mal ve hizmetlerin değeri genelde rekabet şartları göz ardı edildiğinden tek değer ile belirlenir. Ancak ekonomik bir yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlar için böyle tek bir değer kavramı olmadığı gibi, değerdeki değişim oranını da tahmin etmek oldukça güçtür. Bu nedenle özellikle ülkemizde aynı bir taşınmaza ait (vergiye esas değer, alım-satım değeri veya rayiç değer, istimlâk değeri, adli yargıda bilirkişilerce belirlenen mahkeme değeri gibi) değişik değerler ile karşılaşılmaktadır. Oysa bir taşınmazın belli bir zaman periyodunda tek bir değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilse dahi bu değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta birbirine yakın olması beklenir. Yapılan bilimsel çalışmalara göre bu farkın %15-20'yi geçmemesi gerekir.

Ülkemizde taşınmaz değerleme kavramı herhangi bir sisteme dayandırılamadığından değişik yaklaşımlar sonucunda ortaya büyük farklılıklar gösteren bedeller çıkmakta ve bunların ekonomik ve sosyal değişimler üzerinde olumsuz etkileri olmaktadır. Bu farklılığın en az indirilmesi, uluslararası standartlar kapsamında taşınmaz değerleme aşamaları ve değerleme yöntemlerinin doğru bir şekilde uygulanması ve konusuna hakim, değerleme uzmanları tarafından, mesleki etik kurallara ve standartlara uygun, objektif olarak değerleme yapılması ile mümkün olacaktır.

Konu ile ilgili Yüksek Lisans Tez Danışman Hocam Sayın Yrd. Doç. Dr Zeki COŞKUN'a yardımlarından dolayı çok teşekkür ederim. Eğitim hocamız Murat BERBEROĞLU'na ve manevi desteğini esirgemeyen Aziz KARACA ve Ailesine, Nuray GÖKÇEK KARACA ve Kalbinur MAHMUT'a çok teşekkür ederim.

Haziran, 2008 Haydar KARACA

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ **v**
TABLO LİSTESİ **vi**
SEMBOL LİSTESİ **vii**
ÖZET **viii**
SUMMARY **ix**

1. GİRİŞ **1**

2. KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER **3**
2.1. Değer ve Değerleme Kavramı 3
2.1.1. Değer Kavramı 4
2.1.2. Değerlendirme Kavramı 6
2.2. Yasalarda Gayrimenkul Değerleme 6
2.2.1. Kamulaştıma Yasası 6
2.2.2. Vergi Usul Yasası 7
2.2.3. Özelleştirme Yasası 8
2.2.4. Tapu Sicil Tüzüğü 8
2.2.5. Sermaye Piyasası Yasası ve Tebliğleri 9
2.3. Gayrimenkul Üzerinden Alınan Vergi ve Harçlar 12
2.3.1 Emlak Vergisi 12
2.3.2 Gelir Vergisi 12
2.3.3 Gayrimenkul Sermaye İradı 13
2.3.4 Değer Artış Kazancı 13
2.3.5 Katma Değer Vergisi 14
2.3.6 Veraset ve İntikal Vergisi 14
2.3.7 Tapu ve Kadastro Harçları 15
2.4. Değerleme Esnasında Kullanılan Planlar 15
2.4.1 Nazım İmar Planı 15
2.4.2 Uygulama İmar Planı 15
2.4.3 Çevre Düzeni Planı 16
2.4.4 Mevzii İmar Planı 16
2.4.5 Revizyon İmar Planı 16
2.4.6 İlave İmar Planı 16

3. DEĞERLEME AŞAMALARI **18**
3.1 Belediye Aşaması 18
3.1.1 İmar Durumu 19
3.1.2 İmar Arşiv Dosyası 20
3.1.3 Numarataj Servisi 24
3.1.4 Harita Servisi 24
3.1.5 Emlak Servisi 25
3.2 Tapu Aşaması 25

3.3 Taşınmazın Görülmesi Aşaması 28
3.4 Taşınmazın Çevresinin İncelenmesi ve Veri Toplama Aşaması 30
3.5 Çalışma Kâğıtlarının Düzenlenmesi ve Nihai Raporun Hazırlanması 31
3.5.1 Raporda Bazı Başlıkların Açıklanması 31

4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 34
4.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi 34
4.2. Maliyet Analizi 37
4.2.1. Yeniden İnşa Maliyeti 38
4.2.2. İkame Maliyeti 38
4.3. Temel Gelir Kapitalizasyonu 40
4.3.1. Gelir Türleri 40
4.3.2. Faaliyet Giderleri 41
4.3.3. Kapitalizasyon Oranları 42
4.3.4. Brüt Gelir Çarpanı (GIM) ve Brüt Kira Çarpanı (GRM) 43
4.3.5. Kapitalizasyon Oranının Elde Edilmesi 44
4.3.6. Kapitalizasyon Oranının Türetilmesi 45

5. FARKLI YÖNTEMLERLE GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRMESİ UYGULAMALARI 47
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre 47
5.2. Maliyet Analizine Göre 50
5.3. Emsal Karşılaştırma ve Hâsılatı Paylaştırma Yöntemine Göre 52
5.4. Maliyet Analizi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre 54
5.5. Maliyet Analizi ve Gelir Yöntemine Göre 57

6. SONUÇ VE ÖNERİLER 60

KAYNAKLAR 62

EKLER 63

ÖZGEÇMİŞ 69

KISALTMALAR LİSTESİ

AŞ	: Anonim Şirket
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KDV	: Katma Değer Vergisi
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksleri

TABLO LİSTESİ **Sayfa No**

Tablo 4.1. Konu Mülke Emsal Teşkil Edecek Veriler -1- ……... 35
Tablo 4.2. Konu Mülke Emsal Teşkil Edecek Veriler -2- ……..…. 36
Tablo 4.3. Potansiyel Brüt Gelir (PGI) Tablosu ……..…. 41
Tablo 4.4. Brüt Kira Çarpanı (GRM) Tablosu ……..... 44

SEMBOL LİSTESİ

DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
EGI	: Efektif Bürüt Gelir
GIM	: Bürüt Gelir Çarpanı
GRM	: Bürüt Kira Çarpanı
I	: Yıllık Ortalama Gelir
M	: İpotek Oranı
M	: Metre
NOI	: Net İşletme Geliri
PGI	: Potansiyel Bürüt Gelir
R	: Kapitalizasyon Oranı
V	: Değer
AD	: Arazi Değeri
GK	: Girişimci Karı
AO	: Amortisman Oranı
EÖ	: Ekonomik Ömür
TAKS	: Taban Alan Katsayısı

TAŞINMAZ DEĞERLEME

ÖZET

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün gelişmesine paralel olarak taşınmaz değerlerin ekonomi içindeki öneminin artması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan "gerçek değer" arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler bu pazarın gelişimine katkıda bulunmaktadır.

Türkiye, gayrimenkul piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Gayrimenkul uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye'de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli gayrimenkul finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması tartışılmaya başlanmıştır. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanı sağlayacak, hem de Türk insanına uluslararası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkânı verecektir. Bütün bunların sonucunda pazarda yeni ihtiyaçlar doğmuş, değerleme işlemleri konusunda uzman, ehliyetli, güvenilir kişi ve firmalara talep artmıştır. Bu gelişmelerin doğal bir sonucu olarak varlıkların gerçek değerini yansıtan raporlar iktisadi hayat içinde tartışılmaz bir önem arz eder duruma gelmiştir.

Bu kapsamda taşınmaz mal değerlemesinde izlenen yol ve kullanılan yöntemlerden üçü olan karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri ile İstanbul ili, farklı belediye sınırları içerisinde birçok uygulama yapılmış, hangi taşınmazlarda hangi yöntemin kullanılması gerektiği incelenmiş ve raporların nasıl yazılması gerektiği amaçlanmıştır.

Sonuçta taşınmazın türü ne olursa olsun, değer tespitinde; eğer elde yeterli sayıda veri mevcutsa Emsal Karşılaştırma Yönteminin, yapılı taşınmazlarda Maliyet Yönteminin, gelir getiren yapılı veya yapısız tüm taşınmazlarda ise Gelir Yönteminin kullanılmasının daha uygun olacağı sonucuna varılmıştır.

REAL ESTATE VALUATION

SUMMARY

The increase of the economical significance of the immovable assets as parallel to the development of the real estate sector in our country, the search of “actual value” arising out of the principle of Free Market Board to protect the small investors, the fixation of value during the purchase, sale, take over and bartering of the institutional premises, the analysis of the bank actives in accordance with objective criteria depending on the re-structuring of the financial sector are the factors which contribute to the development of this market.

Turkey is among the countries where the real estate market is extremely active. Despite the fact that the real estate has been the most popular means of investment for a long time, the number of investors has remained limited. Insufficient savings and capital accumulation in Turkey is the main reason for this condition. It depends on building a long-term financing system to increase the standard of living of Turkish people and to meet the residential demand. Such reasons as high inflation and economical uncertainty, which have obstructed putting the long-term financing models into practice up to the present, have begun to disappear. Together with the positive economical developments; the matter of adapting and practicing the long-term real estate financing models which have particularly been being practiced in American economy for a long time has been put into question. The system to be built will both ensure a long-term real estate financing and give the Turkish people the chance to own quality residences at international standards. After all, new needs have arisen and the demand for credible persons and companies which are qualified and specialized in valuation processes has increased. As a natural outcome of all these developments, the reports that reflect the actual value of the assets have become vital for the economic life.

In this respect, inside the boundary of various municipalities of Istanbul Province a lot of practices have been implemented with comparison, cost and revenue methods which are the three methods and ways used and followed in the valuation of the immovable properties, and it was analyzed that which method should be used at which immovable property and aimed that how to prepare the reports.

As a result, anyhow the type of immovable properties, it was concluded that if there is enough data value fixation shall be more eligible with precedent comparison method, with cost method in constructed immovable properties, with revenue method at revenue generating constructed and unconstructed immovable properties.

1. GİRİŞ

Kelime olarak, başka-yabancı anlamına gelen "gayr" sözcüğü ile taşınır anlamına gelen "menkul" sözcüğünün birleşmesinden oluşan "gayrimenkul" kavramı taşınmaz mal anlamına gelmektedir. Diğer adıyla taşınmaz mal; bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan malları ifade etmektedir.

Taşınmazların değerlendirilmesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından birisi olmasına rağmen, ülkemizde gayrimenkul değerlemesi henüz sağlıklı bir yapıya oturtulmuş değildir. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi, ancak Hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, Morgage Yasa tasarısı, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi kamu oyununun dikkatini bu yöne çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuyla ilgili olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sistamatiğe kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Taşınmazların ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda ayni ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, devletleştirilmesi gibi hemen hemen tüm işlemler ile taşınmaz mallardan vergi alınabilmesi taşınmazların değerinin bilinmesine bağlıdır.

Taşınmazlar istenildiği anda ve istenildiği şartlarda elden çıkarılamayabilir. Kısa sürede elden çıkarmak istenmesi halinde genelikle rayiç değerin altında bir bedele razı olunması söz konusu olur. Ayrıca gayrimenkullerin, deprem, yangın ve diğer fiziksel koşullar nedeniyle aşınma ya da ortada kalkmak gibi bir riskleri de söz konusudur.

Gayrimenkulllerin bu tür olumsuzluklarının yanında ekonomik krizlerden en az etkilenmesi, üretilemeyen bir mal olması, enflasyon karşısında yatırımcıların

birikimlerini koruması ve enflasyonun üstünde bir kazanç sağlaması, nüfus artışı, göç, imar planları, kamulaştırma, konut açığı, planlı arsa üretiminin yeterli olmaması gibi nedenlere bağlı olarak çok ciddi rantlar sağlayabilmesi, yatırımcıların bu araçlara olan eğilimlerini artırmaktadır.

Bir gayrimenkulün değerini; gayrimenkulün jeolojik ve topoğrafik özellikleri (subjektif özellikleri), bulunduğu bölge içerisindeki konumu, bölgedeki emlak piyasası, bulunduğu bölgedeki imar koşulları ve projeksiyonları, bulunduğu bölgenin demografik yapısındaki değişiklikler (bölgesel özellikleri) etkileyeceği gibi, ticari ve sinai trendler, hükümetin mali politikaları, enflasyon, yüksek faiz, kredilendirme koşulları gibi ülkesel politikalar da etkilemektedir. Tüm bu etkenlerin gayrimenkul üzerindeki etkilerinin tespit edilebilmesi ve bu tespitler doğrultusunda gayrimenkulün gerçek veya piyasa değerinin en doğru şekilde belirlenerek sözlü veya yazılı bir rapor halinde sunulabilmesi, değerlemenin uygun yöntemlerle ve bu konuda uzman, yetkin ve güvenilir kişi ve kurumlarca yapılması ile sağlanabilir. Bu bakımdan değerlemenin belli bir düzen içerisinde yapılması gerekmektedir.

Çalışmanın birinci bölümünde konu ile ilgili kavramların tanımları yapılıp birbirleri ile olan ilişkileri dile getirilmiştir. Ayrıca yasalarda gayrimenkul değerleme ve gayrimenkul üzerinden alınan vergi ve harçlar hakkında bilgi verilmiştir.

İkinci bölümünde değerleme aşamaları detayları ile anlatılmış ve örnek uygulamalar ile açıklanmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde, değerleme yöntemleri olan emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi anlatılmış, örneklerle ve uygulamalar ile açıklanmaya çalışılmıştır. Dördüncü bölümde rapor formatında uygulama yapılmış, aynı taşınmazların farklı yöntemler ile değerleri bulunmuş ve karşılaştırma yapılmıştır.

2. KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER

2.1. Değer ve Değerleme Kavramı

2.1.1. Değer Kavramı

Günlük konuşmada dikkatsizce kullanılmasına karşın ekonomide özel bir anlamı olan "değer" kavramı, "belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi" anlamına gelmektedir (Töre, 2004). Bir malın değerinin olabilmesi, öncelikle o malın "yararlılık" özelliğine sahip olmasına bağlıdır. Bir malın yararlılığı ne kadar büyükse, değeri de o oranda artar. Yine talep sürekli ise, bir malın az bulunurluğu ya da "kıtlığı" o malı daha değerli kılar. Ayrıca bir malın alıcısı tarafından onun ihtiyaçlarını karşılaması beklentisi ile bir bireyin veya grubun mal veya hizmeti satın alabilme gücü de bir malın değerini belirleyen faktörler arasında yer alır.

Değer kavramı, "fiyat" ve "maliyet" kavramları ile karıştırılmaktadır. Değer kavramına benzeyen bu kavramları tanımlayacak olursak; fiyat, belirli bir anlaşmayı çevreleyen şartlar altında belli bir alıcının ödemeyi kabul ettiği ve belli bir satıcının almayı kabul ettiği tutardır. Fiyat bir kez kesinleştikten sonra artık satış ya da anlaşma fiyatı olarak tanımlanır ve bir değiş tokuşu ifade eder; fiyat tamamlanmış bir gerçektir. Maliyet ise, bir yapılandırma için yapılan toplam harcamadır.

Yapılan tanımlardan da anlaşılabileceği üzere, fiyat bir gayrimenkulün piyasada el değiştirdiği para miktarı, değer ise o gayrimenkul için uzmanın takdir ettiği parasal karşılık ya da değerleme çalışmasının sonucunda oluşan kanaatin rakamsal ifadesidir. Bu bakımdan takdir edilen değer ile fiyat aynı değildir.

Tüketim ekonomisinde değer göreceli bir kavramdır. Kişiden kişiye, ülkeden ülkeye, ekonomi koşullara, ihtiyaçlara ve beklentilere göre değişir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır. Bu nedenle ekonomik yaşamda belirleyici olan değer değil, fiyattır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Yasalarda, literatürde ve toplumda pek çok değer kavramı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi yapılırken de bilinmesi gereken bu kavramlar şunlardır:

- "Sigorta Değeri", gayrimenkulün hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulma maliyetidir.
- "Tavan Değeri", bir gayrimenkulün normal ekonomik durumlardaki ekonomik karşılığını yansıtan en yüksek değerdir.
- "Kayıtlı Değer", bir gayrimenkulün muhasebe kayıtlarında, vergilendirmede kayıtlı olan değeridir.
- "Yatırım Değeri", gayrimenkulün ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kardır. Yatırımcının beklentilerine ve yatırımın özelliklerine göre değişir. Ekonomik değişkenler; pazar durumu, gayrimenkulün getirisi, sosyal ve kültürel etkiler gibi değişkenlerin etkisine bağımlıdır.
- "Maliyet Değeri", yapılı bir gayrimenkulün değerin günündeki (o tarihte geçerli Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyatları) yatırım giderlerinden, yıpranma payı eskime ve diğer giderlerin çıkartılması ile ulaşılan değerdir.
- "İpotek Değeri", gayrimenkul rehini olup, gayrimenkulün tümünün veya bir kısmının alacağa karşılık olarak gösterilmesidir.
- "Gerçek Değer", gayrimenkulün kamulaştırılmasında gayrimenkul sahibine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan ve ulaşılması imkânsız olan teorik bir kavramdır.
- "Sürüm Değeri" alıcı ve satıcı arasında ödeme koşullarına gayrimenkulün özelliklerine ve konumuna göre gayrimenkulün peşin para değeridir. Rayiç pazar piyasa değeri, normal alım–satım değeri kavramları ile eş anlamlıdır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

2.1.2. Değerleme Kavramı

"Değerleme" kavramı, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder (Babuşçu, Hazar, Biçer ve Erkara, 2007).

Değerleme işlemleri gerçekleştirilirken aşağıda yer alan bazı noktaların dikkate alınması gerekmektedir.

- Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması,
- Nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması,
- Deneyim ve bilgi birikimleri ile bunların bir araya getirilmesi,
- En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi,
- Belli bir tarihe dayanması gerekmektedir.

Değerleme çalışmaları çeşitli alanlarda kullanılmak üzere farklı amaçlarla gerçekleştirilebilir. Bu kapsamda;

- Krediye yönelik işlemlerde gayrimenkul teminatı alınması durumunda,
- Mülkiyet değişimlerinde alış satış fiyatını belirlemek için,
- Uluslararası muhasebe standartlarına göre raporlama yapan şirketlerde, şirket aktiflerindeki gayrimenkul değerinin belirlenmesinde,
- Lesasing'in sat ve geri kiralama işlemlerinde,
- Sigorta işlemlerinde,
- Gayrimenkul Yatırım ortaklarının (GYO) pörtföylerinde yer alan gayrimenkullerin alım-satım, kiralama ve yeniden değerlemelerinde,
- Gayrimenkul ipoteklerini alırken, proje başlangıcında yasal prosüdürlere uygunluk tespitinde,
- Mirasla mal intikalinde, adil mal paylaşımı istendiğinde,
- Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde,
- Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibarı ile yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerlerinin tespiti çalışmalarında,
- Kamulaştırmada adil ödeme için,
- Bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının 1000 YTL'yi aşan bedelleri olanların değer tespitinde önem kazanmaktadır (Babuşçu, Hazar, Biçer ve Erkara, 2007).

Ayrıca gayrimenkul değerlemesi;

- Kent planlarının hazırlanması ve uygulanması,
- Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi,
- Yoğun kentsel yerleşimlerde küçük parsellerin toplulaştırılması,
- Gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması,
- Gayrimenkul değerlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, alıcı ve satıcıya yol gösterilmesi,
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi,
- Gayrimenkullerin kamulaştırılması veya özelleştirilmesi yönlerinden büyük önem taşır (Açlar ve Çağdaş, 2005).

2.2. Yasalarda Gayrimenkul Değerlemesi

Değerleme uzmanları ve değerleyicilere ilişkin çeşitli yasalarla düzenlemeler yapılıştır. Bu yasal düzenlemelerden başlıcaları; Kamulaştırma Yasası, Vergi usul Yasası, Özelleştirme Yasası, Tapu Sicil Tüzüğü ve Sermaye Piyasası Yasası'dır.

2.2.1. Kamulaştırma Yasası

Kamulaştırma Yasası, ülkemizde taşınmaz karşılıklarının belirlenmesi konusunu en ayrıntılı içeren yasadır. Yasada hem temel değerleme yöntemleri ve değer etmenleri hem de piyasada uzman 'eksper' denilen değerlemecilere ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır.

Kamulaştırma Yasası'nda taşınmazın hangi değer üzerinden kamulaştırılacağına ilişkin kesin bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte, değerleme ilkeleri ve idarelere tanınmış yetkilerden, yasada geçen 'kamulaştırma bedeli'nin sürüm değere karşılık kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Kamulaştırma işleminde gayrimenkullere iki aşamada değer biçilmektedir. Birinci aşamada, kamulaştırılacak gayrimenkulün satın alma ya da takas yoluyla edinilmesine çalışılır. Bu amaçla gayrimenkulün tahmini değeri belirlenir. Buna 'kamulaştırıcının değer biçmesi' denilir.

Bu amaçla, tahmini değeri belirlemek üzere ilgili idare bünyesinde en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu kurulur. Kıymet takdir komisyonları yasanın değerlemeye ilişkin ilkelerini gözeterek, konuyla ilgili uzman kişi ve kuruluşlar, sanayi ticaret odaları ve yerel komisyoncularından bilgi alarak gayrimenkulün tahmini bedelini belirlerler.

Gayrimenkulün satın alma ya da takas yoluyla edinilmemesi durumunda ikinci aşamaya geçilir. Bu aşamada idare, gayrimenkul değerinin belirlenmesi ve adına tescil edilmesi Asliye Hukuk Mahkemeleri'ne başvurur. Yargısal değer biçme süreci Asliye Hukuk Mahkemeleri'nin görevlendireceği 'Bilirkişi Kurulu' yardımı ve hâkim kararıyla sonuçlanır.

Bilirkişi Kurulu; Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) tarafından valiliklere bildirilen odalar listesinden, ikisi il ya da ilçe idare kurulu tarafından valiliklere bildirilen listeden seçilmek üzere toplam 5 üyeden oluşmaktadır. Ayrıca idare kurulu tarafından seçilen bilirkişilerin; bölgede gayrimenkul iyesi mimar, mühendis olmaları zorunludur (Başbakanlık, 2008).

2.2.2. Vergi Usul Yasası

Değer ölçütü vergilendirme sisteminin yürürlükte olduğu ülkemizde taşınmaz değerinin belirlenmesine ilişkin ayrıntılı düzenlemeler bulunmaktadır. Bunun nedeni, vergi tutarının taşınmaz değerine bağlı olarak hesaplanmasıdır. Ayrıca değer belirleme, pek çok demokratik ülkede olduğu gibi vergi dışında harçların belirlenme ve toplanması yönünden de önem kazanmaktadır.

Vergi usul Yasası; emlak vergisi arsa-arazi birim değerlerinin belirlenmesi için 'Kıymet Takdir Komisyonları' oluşturmasını öngörmektedir. Arsa birim değerlerini saptayacak komisyonları; belediye başkanı ya da görevlendireceği bir memurun başkanlığında,

- İlgili Belediyeden yetkili bir memur,
- Tapu sicil müdürü ya da görevlendireceği bir memur,
- Ticaret odasında seçilmiş bir üye ve ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşmaktadır.

Arazi birim değerlerinin belirlenmesinde görevli komisyonlar ise; vali başkanlığında;

- Defterdar
- Tarım ve köy işleri Bakanlığı İl Müdürü,
- İl merkezindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- İl merkezindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden oluşmaktadır (Gelirler Genel Müdürlüğü, 2008).

2.2.3. Özelleştirme Yasası

Özelleştirme Programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmaları bu kanuna göre idarede oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütülür.

Değer tespit komisyonları; özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işleminden sorumlu proje grup başkanının yönetiminde,

- Proje gurup başkanlığında görevli bir uzman,
- Proje değerlendirme daire başkanlığında bir uzman,
- Sermaye piyasaları daire başkanlığında bir uzman,
- Gayrimenkul işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığında görevli bir uzman olmak üzere toplam beş üyeden oluşacaktır (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2008).

2.2.4. Tapu Sicil Tüzüğü

Tapu Sicil Tüzüğü'nün İpotekli borç senetleri, İrat Senetleri ve Taşınmaz Mal Karşılık gösterecek Çıkarılan Senetler başlıklı beşinci bölümü; gayrimenkul rehin değerinin belirlenmesi için 'değer takdir komisyonları'nın kurulmasını öngörmektedir. Bu komisyon;

- Kadastro müdürlüğünden varsa mühendis yoksa kontrol memuru,
- Defterdarlık veya mal müdürlüğünden bir temsilci,
- İlgisine göre belediye encümeni veya İl veya ilçe İdare Kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman,
- Kıymeti takdir olunacak taşınmaz mal tarım arazisi ise tarım müdürlüğünce, arsa veya bina ise ticaret veya sanayi odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman, olmak üzere (beş) kişiden oluşur (Adalet Bakanlığı, 2008).

2.2.5. Sermaye Piyasası Yasası ve Tebliğleri

Sermaye Piyasası Kurumu (SPK), borsaya kota ve halka açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları nedeni ile bu konuya ilişkin düzenleme yapma ihtiyacı duymuştur. Bu nedenle şu anda ülkemizde Değerleme Uzmanı ve değerleme uzmanlığı konularında mesleki tanımlamalar, kısaltmalar, yeterlilikler ve görevler ile ilgili tek düzenleyici kurum Sermaye Piyasası Kurulu'dur. Çizilen bu çerçeve, bu konuda ciddi düzenleme ihtiyacı olan ülkemizde bir başlangıç olması açısından çok önemlidir.

Bu çerçevede SPK, değerleme uzmanlığı ve değerleme şirketine ilişkin düzenlemeleri de içeren İki tebliğ hazırlanmış (Lisanslama ve Değerleme Şirketleri) ve tebliğleri 12,08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi gazetede yayımlayıp yürürlüğe koymuştur (SPK, 2008). Bunlar;

- Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Resmi Gazete, 2001).
- Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti verecek şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında tebliğlerdir (Resmi Gazete, 2003).

Tebliğ, değerleme şirketlerinde uzman sıfatıyla çalışacakların lisans belgesi almalarını ve lisans belgelerinin dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur.

Lisans kavramı; sınavlarda başarılı olunması durumunda ilgili faaliyet alanı itibarıyla SPK tarafından verilen mesleki yeterliliği gösterir belgeyi ifade etmektedir.

Uzmanlık sınav konuları;

- İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi
- Değerleme Esasları
- Mesleki Mevzuat ve Etik Kuralları
- Temel Finans Matematiği
- İlgili Vergi Mevzuatı'dır.

Senede üç kez Ocak, Mayıs ve Eylül aylarında yapılan değerleme uzmanlığı sınavları Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi tarafından düzenlenmektedir. Sınavlar sonucunda bu güne kadar yaklaşık 600 kişi değerleme uzmanlığı lisans belgesi almıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ise SPK listesine alınacak değerleme şirketlerine ilişkin hükümler içermektedir. Bu tebliğ, ülkemizde değerlemeyi meslek olarak gören ve değerleme uzmanlarının niteliklerini detaylı biçimde belirleyen ilk yasal düzenlemedir.

Değerleme Şirketi, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş 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 ifade eder (SPK, 2008).

SPK Tarafından 2008 yılı Nisan ayı itibariyle listeye alınmış gayrimenkul değerleme şirketleri şunlardır (SPK, 2008):

Ticaret Ünvanı	**Şehir**
1. A Pozitif Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	İstanbul
2. Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
3. Anadolu Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Ankara
4. Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
5. Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
6. Beta Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş.	İstanbul
7. Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
8. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
9. Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
10. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
11. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	İstanbul
12. Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.	İstanbul

13. Form Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Ankara
14. Gayrimenkul Expertiz ve Değerlendirme A.Ş.	İstanbul
15. Güneybatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İzmir
16. Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	İstanbul
17. İlke Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Ankara
18. Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.	Ankara
19. Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	İstanbul
20. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	İstanbul
21. Platform Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Ankara
22. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	İstanbul
23. Referans Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Ankara
24. Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	İstanbul

Değerleme Uzmanı, 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 yılık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder (SPK, 2008).

Sorumlu Değerleme Uzmanı, şirket 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 ifade eder (SPK, 2008).

2.3. Gayrimenkul Üzerinden Alınan Vergi ve Harçlar

Gayrimenkuller üzerinden alınan vergi ve harçlar; Emlak Vergisi, Gelir Vergisi, Gayrimenkul Sermaye İradı-Değer Artış Kazancı, Katma Değer Vergisi, Veraset ve İntikal Vergisi ve Tapu ve Kadastro Harçları'dır.

2.3.1. Emlak Vergisi

Emlak Vergisinin konusu, Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerdir.

Belediye ve mücavir sınırları dışında bulunan bina ve arazilerinin kiraya verilmemek şartıyla daimi olarak bina ve arazi vergisinden muaf tutulması öngörülmüştür. Ancak, bu yerlerde bulunan ve muayyen zamanlarda dinlenme amacı ile kullanılan binalar, ticari, sınaî ve turistik faaliyetlerde kullanılan bina arsa ve araziler ile arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyetler uygulanmamaktadır.

Emlak Vergisi Yasası uyarınca, Bina ve arazi vergisinin matrahı, vergi değeridir. Arsa vergi değeri, kıymet takdir komisyonları tarafından her mahallede cadde, sokak ya da değer bakımından farklı bölgeler baz alınarak belirlenecek birim değerlere göre hesaplanır. Arazilerin vergi değerleri ise her il ya da ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) gözetilerek kıymet takdir komisyonları tarafından kestirilen birim değerlere göre hesaplanır.

Vergi değerleri, yükümlülüğün başlangıç yılını izleyen yıldan başlayarak her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin yeniden değerleme oranının yarısı oranında artırılmasıyla güncellenir. Yeniden değerleme oranı; Toptan Eşya Fiyat Endeksleri'ndeki (TEFE) yıllık artış yüzdesidir (Açlar ve Çağdaş, 2005).

Emlak Vergisi Oranları; Bakanlar Kurulunca belirlenen hâlihazırdaki vergi oranları gayrimenkulün rayiç bedeli üzerinden işyeri (bina) için %o 2, mesken bina için %o 1, arsa için %o 3, arazi için %o 1'dir.

2.3.2. Gelir Vergisi

Gelir, bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği, tasarruf veya harcamasına kaynak teşkil eden her türlü kazanç ve iratların safi tutarıdır. Gelirin unsurları şunlardır:

- Ticari kazançlar
- Zirai kazançlar;

- Ücretler;
- Serbest meslek kazançları;
- Gayrimenkul sermaye iratları;
- Menkul sermaye iratları;
- Kaynağı ne olursa olsun diğer her türlü kazanç ve iratlar.

Bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tesbitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır (Gelir Vergisi Kanunu, Gelirler Genel Müdürlüğü, 2008).

2.3.3. Gayrimenkul Sermaye İradı

Gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucunda elde edilen gelirler 'gayrimenkul sermaye iratları' kapsamında Gelir Vergisi Yasası'nın konusunu oluşturur. Gayrimenkullerin değerlerinde olan artışlar da 'diğer kazanç ve iratlar' olarak gelir vergisi kapsamındadır.

Bir takvim yılı içinde elde ettiği konut (mesken) kira geliri, o yıl için belirlenen istisna tutarını aşanlar bu gelirlerini izleyen yılın Mart Ayının 25 inci Günü Akşamına Kadar ikametgâhlarının bulunduğu vergi dairesine yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edecektir. Konut (mesken) kira gelirlerinde; 2007 yılı gelirleri için 2.300 YTL, 2008 yılı gelirleri için 2.400 YTL istisnadır. Bu tutar her yıl için Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmektedir.

2.3.4. Değer Artış Kazancı

Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların elden çıkartılmasından doğan kazançlar süreklilik göstermiyor ve ticari bir işletme kapsamında yapılmıyorsa, değer artış kazancı olarak vergilendirilir. Gayrimenkul satışının süreklilik göstermesi ve bu etkinliğin ticari bir işletme içinde sürdürülmesi durumunda elde edilen kazanç ise ticari kazanç olarak vergilendirilmektedir. Değer artış kazançları, edinim şekli nasıl olursa olsun gayrimenkul ve hakların, edinim tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlardır (Yıldırım, 2005).

Vergi, net değer artışı üzerinden hesaplanır. Net değer artışı, gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınan paradan, gayrimenkulün maliyet bedeli ile elden çıkarma giderleri ile ödenen vergi harçların düşülmesiyle hesaplanır. Maliyet

bedelinin belirlenememesi durumunda kıymet takdir komisyonlarınca belirlenecek bedel, kazancı bilânço ya da işletme hesabı esasına göre belirlenen işletmelerde son bilânçoda gösterilen değer esas alınır.

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatının,
- Voli mahalleri ve dalyanların,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen hakların,
- Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz),
- Bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtalarının,

dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilecektir (Gelir Vergisi Tebliği, Gelirler Genel Müdürlüğü, 2008).

2.3.5. Katma Değer Vergisi

Katma Değer Vergisi (KDV) 02.11.1984 tarihinde yürürlüğe giren 3065 sayılı yasa ile düzenlenmiştir. Yasa uyarınca, Türkiye' de yapılan mal ve hizmet teslimleri nedeniyle KDV ödenmesi zorunludur. Vergi yükümlüsü mal teslimi ve hizmeti yerine getirenlerdir. Vergi matrahı, teslim ve hizmet işlemlerinin karşılığı olan bedeldir.

30.07.2002 tarih ve 24831 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 17.07.2002 tarih 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerindeKatma Değer Vergisi oranı % 1 olarak tespit edilmiştir.

2.3.6. Veraset ve İntikal Vergisi

Gayrimenkullerin miras ya da bağış yoluyla edinilmesi durumunda veraset ve intikal vergisi ödenmesi gerekir. Ölüm halinde bu vergiyi mirası reddetmemiş yasal mirasçılar öder. Mirasçılar miras haklarını kanıtlamak için Sulh Hukuk Mahkemeleri'ne başvurup veraset ilamı çıkartırlar. Bu kararın ardından tüm mirasçıların veraset ve intikal vergisi beyannamesi vermesi zorunludur. Bağış durumunda da bağışı alan kişinin en geç bir ay içinde veraset ve intikal vergisi beyannamesi vermesi zorunludur. Vergi matrahı, vergi değeridir. Gayrimenkuller

ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın Emlak Vergisine esas olan değerle değerlenir.

2.3.7. Tapu ve Kadastro Harçları

Harç, devletin sunduğu kamu hizmetinin maliyetini karşılamak üzere hizmetten yararlanan kişi ve kurumlardan alınan bedeldir. 492 sayılı Harçlar Yasası ile düzenlenmiştir. Gayrimenkullere ilişkin işlemler sırasında değeri üzerinden alınan tapu ve kadastro harçları da merkezi yönetimin önemli kaynaklarından biridir.

Tapu kadastro harçları yapılan işin türü ve kapsamına göre değer esası üzerinden oransal ya da maktu olarak alınmaktadır. Maktu ve oransal harçların alt ve üst sınırları her yıl yeniden değerleme oranında artırılır. Gayrimenkul alım ve satım işlemlerinde tapu ve kadastro harcı; vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanır. Yükümlülerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları durumunda, harcın hesaplanmasında vergi değeri esas alınmaktadır (TKGM, 2008).

2.4. Değerleme Esnasında Kullanılan Planlar

2.4.1. Nazım İmar Planı

Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan 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 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır (İmar Kanunu, Madde 5).

2.4.2. Uygulama İmar Planı

Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır (İmar Kanunu, Madde 5).

2.4.3. Çevre Düzeni Planı

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100 000, 1/ 50 000 veya 1/25 000 ölçekte Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3).

2.4.4. Mevzii İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3).

2.4.5. Revizyon İmar Planı

Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda; planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3).

2.4.6. İlave İmar Planı

Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3).

Planlamanın Yapılabilmesi için;

- Hali hazır haritaların olması,
- Nüfusunun 10,000 ‘den fazla olması,
- Mevzii İmar Planının olması gerekmektedir (İmar Kanunu, Madde 7).

Planların Hazırlanması: Planların hazırlanması ve yürürlüğe girmesi için önce Bölge Planlarının, daha sonra ise İmar Planlarının hazırlanması gerekmektedir. Bölge Planlarını Devlet Planlama Teşkilatı, İmar Planlarını mücavir alan içinde ise belediyeler, dışında ise valilikler yapar/yaptırır.

İmar planı alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarenin görevidir. Belediye başkanlığı ve mülki amirler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir (İmar Kanunu, Madde 7).

Arazi ve Arsa Düzenlemesi: İmar hudutları içerisinde yer alan gayrimenkullerin imar planına göre düzenlenmesi için belediyeler re'sen yetkilidir. Büyük bir alandan geçen gelişi güzel yolları ve parselleri düzgün hale getirebilir. Buradan düzenleme ortaklık payı olarak %40 oranında yol, park, okul vs gibi umumi alanlar için bedelsiz alınır. Daha fazlasına ihtiyaç varsa %40'dan sonrası kamulaştırılır (İmar Kanunu, Madde 18).

İmar Programları: İmar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içerisinde 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Kamuya tahsis edilmiş yerler ilgili kurumlar tarafından bu süre içinde kamulaştırılmalıdır. İmar planlarının değişmesi durumunda daha önce kamulaştırılmış alanlar özel mülkiyete geçmesi durumunda aynı usulle iade edilir (İmar Kanunu, Madde 11).

Yapı Ruhsatı: Bir yapının yapılabilmesi için yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış binalarda değişiklik yapılması durumunda yine ruhsat almak zorunludur. Bu durumda bağımsız bölümlerin brüt alanları artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi değildir. Derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, doğrama, döşeme, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri, çatı onarımı, kiremit aktarımı gibi tadilatlar ruhsata dahil değildir (İmar Kanunu, Madde 21).

Ruhsat Müddeti: Yapıya başlama müddeti 2 yıldır. Bitime müddeti ise 5 yıldır. Bu süre içerisinde yapı bitmez ise ruhsat hükümsüz sayılır ve yenilenmesi gerekmektedir (İmar Kanunu, Madde 29).

3. DEĞERLEME AŞAMALARI

Bir değerleme çalışmasının tamamlanması beş aşamadan oluşur. Bu aşamalar şunlardır:

- Belediye aşaması
- Tapu aşaması
- Gayrimenkulün görülmesi aşaması
- Gayrimenkulün çevresinin incelenmesi ve veri toplama aşaması
- Çalışma kâğıtlarının düzenlenmesi ve nihaiyi raporun hazırlanması.

3.1. Belediye Aşaması

Taşınmaz görülmeden önce Belediye ve Tapu aşamalarının yapılması önerilmektedir. Böylelikle ekspertizin yapılacağı taşınmaz hakkında önceden bilgi sahibi olunur. Dolayısıyla yanlış yönlendirmelerin önüne geçilmiş olunur. Aksi takdirde gösterilen mülkün ekspertizi yapılmış olur.

Belediye aşaması gereksinime göre aşağıdaki unsurlardan oluşur:

- İmar Durumu
- İmar Arşiv Dosyası
- Numarataj Servisi
- Harita Servisi
- Emlak Servisi

Değerlemeci değerlemesini yapacağı mülkün öncelikle tapusunu ve adresini edinmelidir. Mülkün çevresi (mahallesi, semti vs.) irdelenmelidir. İnternet imkânları ile bölge hakkında ve rayiçler (satılık-kiralık) hakkında bilgi edinilmelidir. Belediyelerin web imkânları varsa, ada-parsel sorgulanmalıdır.

3.1.1. İmar Durumu

Belediyelerin İmar ve Şehircilik Müdürlüklerinden konu parselin yapılaşma koşulları alınmalıdır.

- 1/1000'lik uygulama imar planının olup olmadığı,
- 1/1000'lik uygulama imar planı yoksa hazırlanıp hazırlanmadığı, hazırlanıyorsa, ne aşamada olduğu, 1/5000'lik Nazım İmar Planlarının olup olmadığı,
- 1/1000'lik uygulama imar planı varsa;
  - Planın onanma tarihi
  - Planın adı
  - Nizamı (ayrık, bitişik, ikiz)
  - Yapılaşma türü (konut, ticaret, sanayi, fuar vs)
  - TAKS
  - KAKS/Emsal
  - Maksimum bina yüksekliği
  - Çekme mesafeleri
  - Parselin terklerinin olup olmadığı bilgileri açık bir şekilde alınmalıdır.

Edinilen bu bilgiler Raporun İmar Durumu kısmına ayrıntısı ile açıklanmalıdır. Aşağıda imar durumunu ifade eden bazı örneklere yer verilmiştir.

Örnek 1:

12.12.2007 tarihinde Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye gore; 10.10.2001 tarihinde onaylanan 1/1000'lik Bahçelievler revizyon uygulama imar planında söz konusu parsel 'ticaret' sahasında kalmakta olup, maksimum bina yüksekliği (hmax) '21.50 m' olmak üzere 'bitişik nizam' yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Örnek 2:

12.12.2007 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 02.05.1982 tarihinde onaylanan 1/1000'lik Kadıköy Merkez E-5 Ara Bölge uygulama

imar planında söz konusu parsel; 'ticaret+konut' sahasında kalmakta olup, binanın oturum alanı (TAKS) '0.25', maksimum bina yüksekliği (hmax) '15.50 m' olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Konu parselin yoldan çekme mesafesi 10 m, yan parselden çekme mesafesi 4 m, arka parselden çekme mesafesi 4 m 'dir.

3.1.2. İmar Arşiv Dosyası

Belediyelerin arşivlerinde her parsel için bir arşiv dosyası vardır. Bu dosyada o parsel oluşturulduğundan beri, o parselle ilgili tüm resmi evraklar, yazışmalar, bu arşiv dosyalarında toplanır. Örneğin o parselle ilgili resmi imar durumu istenmişse, ya da yapı ruhsatı istenmişse vb. ilgili yazışmalar bu dosyalarda saklanır.

Parsel üzerinde bina varsa o bina ile ilgili tüm evraklar ve yazışmalar da bu dosyalarda toplanır. Değerleme uzmanı bu dosyaları incelemekle mükelleftir. Kat Mülkiyetli tapularda bile bu dosyalar incelenmelidir. Çünkü zaman zaman yüklenici firmalar yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra ilave kat yapabilmektedirler.

Arşiv dosyasında incelenmesi gereken evraklar aşağıda sıralanmıştır:

- Binanın inşaatına esas alınan imar durumu belgesi,
- Bina için alınan yapı ruhsatı
- Tadilat ya da eklenti yapılmış ise, ilave ruhsatı veya tadilat ruhsatı,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi yoksa neden alınmadığı,
- Yapı Tatil Tutanağı'nın olup olmadığı,
- Yapı Tatil Tutanağı varsa alınan encümen kararı,
- Encümen kararına karşı açılmış bir dava olup olmadığı,
- Açılmış bir dava varsa mahkemenin kararı,
- 2981 sayılı imar affında faydalanmışsa, yeminli teknik büro, röleve projesi, müracaat belgesi, müracaat belgesine istinaden alınan karar, ruhsat verilmişse ruhsat bilgileri,
- Tadilat ruhsatı alınmışsa, tadilat ruhsatını baz teşkil eden mimari proje,

- İlave ruhsat alınmışsa, ilave ruhsatını baz teşkil eden mimari proje
- İmar Arşiv dosyasının numarası
- Yapının inşa edilmesini teşkil eden imar durumu
  - İmar durum numarası
  - Tarihi
- Yapı ruhsatı
  - Ruhsat tarihi ve numarası
  - Yapı sınıfı
  - Yol seviyesi altında ve üstündeki kat sayısı ve toplam kat sayısı
  - Bağımsız bölümlerin sayısı ve alanı, ortak alanların alanı
- Tadilat ruhsatı
  - Ana ruhsatın tarih ve numarası
  - Tadilat ruhsat tarihi ve numarası
  - Yapı sınıfı
  - Yol seviyesi altında ve üstündeki kat sayısı ve toplam kat sayısı
  - Bağımsız bölümlerin sayısı ve alanı, ortak alanların alanı
- İlave Ruhsatı
  - Ana ruhsatın tarih ve numarası
  - Tadilat ruhsat tarihi ve numarası
  - Yapı sınıfı
  - Yol seviyesi altında ve üstündeki kat sayısı ve toplam kat sayısı
  - Bağımsız bölümlerin sayısı ve alanı, ortak alanların alanı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
  - Ruhsat tarihi ve numarası
  - Yapı sınıfı
  - Yol seviyesi altında ve üstündeki kat sayısı ve toplam kat sayısı

- Bağımsız bölümlerin sayısı ve alanı, ortak alanların alanı

- Yapı Tatil Tutanağı
  - Yapı tatil tutanak tarihi, numarası ve gerekçesi
- Encümen Kararı
  - Encümen kararının tarihi, numarası ve alınan karar
- Mahkeme Kararı
  - İlgili mahkeme, alınan karar ve karar tarihi
- Mimari proje
  - Proje numarası ve proje tarihi
  - Projeye göre kat planları, katlardaki dairelerin durumu
  - Konu mülkün birimlerinin alanları
- Tadilat veya ilave projeleri
  - Proje numarası ve proje tarihi
  - Projeye göre kat planları, katlardaki dairelerin durumu
  - Konu mülkün birimlerinin alanları
- 2981 Sayılı İmar Affı
  - Yeminli teknik büro
  - Aftan yararlanmak için yapılan müracaat tarih ve numarası
  - Müracaat sonucu
  - Alınan yapı ruhsatı ile birlikte yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numarası
  - Yapı sınıfı
  - Yol seviyesi altında ve üstündeki kat sayısı ve toplam kat sayısı
  - Bağımsız bölümlerin sayısı ve alanı, ortak alanların alanı

Elde edilen bilgiler Raporun İmar Durumu bölümünde ayrıntısı ile açıklanmalıdır. Aşağıda imar arşiv dosyasında alınan bilgileri ifade eden bazı örneklere yer verilmiştir.

Örnek 1:

İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemeye göre konu parselin arşiv dosya numarası 76/508'dir. Konu parsel üzerindeki yapı için 13.04.1982 tarihinde 3/25 ruhsat numarası ile yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı ruhsatı 2 adet işyeri için 94 m², 8 adet konut için 1464 m², ve 9 adet büro için 247 m² ortak alan olmak üzere toplam 19 bağımsız bölüm için 1805 m²'lik kapalı alan için alınmıştır. Parsel üzerindeki yapı ruhsatına göre inşa edilmediğinden 10.09.1984 tarihinde 15590 müracaat numarası ile 2981 sayılı imar affından faydalanmak için başvurulmuş ve 16.09.1986 tarihinde röleve projesi onaylanmıştır. 2981 sayılı imar affından faydalanarak 2 bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat için yapı ruhsatı ile birlikte yapı kullanma izin belgesini 11.09.1986 tarihinde 152/28 ruhsat numarası ile almıştır.

Örnek 2:

25.12.2007 tarihinde Çekme Köy Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; önceki 1/1000'lik uygulama imar planında söz konusu parsel 'iskân' sahasında kalmakta olup, toplam bina alanı (Emsal) '0.20' ve maksimum bina yüksekliği (hmax) '9.50 m' olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Konu parselin yoldan çekme mesafesi 5 m, yan parselden çekme mesafesi 3 m, arka parselden çekme mesafesi 3 m 'dir. Konu parsel için plan tadilatı için başvuruda bulunulmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.09.2007 tarih 1881 karar numarası ile plan değişikliği onaylanmıştır. Onaylanan yeni plana göre emsal 0.20 'den 0.80'e çıkarılmış ve maksimum bina yüksekliği de 9.50'den 12.50'ye çıkarılmıştır. Konu parsel üzerindeki yapının yapı ruhsatı mevcut olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Örnek 3:

İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemeye göre konu parsel üzerindeki yapı için 09.02.2006 tarihinde 2005/2861 ruhsat numarası ile yapı ruhsatı alınmıştır. Alınan yapı ruhsatı 3-B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 2 kat yol seviyesi üstünde olmak üzere, toplam 3 katlı bir binayı kapsamaktadır. Ruhsatı 1 adet banka için 295.60 m², 7 adet işyeri için 913.70 m² ve 556.40 m² ortak alan olmak üzere toplam 17 bağımsız bölüm için 1765.70 m²'lik kapalı alan için alınmıştır. Konu parsel üzerindeki yapı için 22.11.2007 tarihinde 2007/2829 ruhsat numarası ile tadilat

ruhsatı alınmıştır. Alınan tadilat ruhsatı 3-B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 2 kat yol seviyesi üstünde olmak üzere, toplam 3 katlı bir binayı kapsamaktadır. Tadilat ruhsatı 8 adet işyeri için 1476.20 m², 556.40 m² ortak alan olmak üzere toplam 8 bağımsız bölüm için 2032.60 m²'lik kapalı alan için alınmıştır.

3.1.3. Numarataj Servisi

Belediyelerin numarataj servisleri ada-parsel bilgileri ile adres bilgilerini çakıştıran bir servistir. Birçok belediyede bu servis bulunmaktadır. Numarataj servisi bulunmayan belediyelerde ise bu görevi harita servisleri yapmaktadır.

Değerleme uzmanlarının öncelikli görevleri doğru yer tespitinin yapılmasıdır. Müşterinin vermiş olduğu bilgileri doğru kabul etmemeli ve mutlaka ada-parsel ile adres bilgilerinin çakışıp çakışmadığı kontrol etmelidir. Bu sebeple müşteriden randevu alınırken mutlaka konu mülkün adres bilgisi açık ve net bir şekilde alınmalı ve mülkü görmeye gitmeden önce belediyelerin numarataj servislerinden kontrol edilmelidir. Bilgisi alınan mülk görülmeye gidildiğinde yanlış yer tespitlerinin önüne geçilmiş olunacaktır.

3.1.4. Harita Servisi

Harita servisleri çok çeşitli amaçlar için kullanılabilir. Harita servislerinin kullanıldığı yerler kısaca şu şekilde sıralanabilir:

- Numarataj Servisi bulunmayan belediyelerde ada-parsel bilgisini adres bilgisi ile çakıştırmak için,
- Ada-parsel değişmişse, değişen ada-parsel bilgisini almak veya değişmeden önceki ada-parsel bilgisini almak için,
- 18. Madde uygulaması görmüş yerlerde, parsellerinden ayrılan Düzenleme Ortaklık Payılarını (DOP) öğrenmek için,
- Parsellerin terkleri varsa, terklerden sonra kalan alanı öğrenmek için belediyelerin harita servisleri kullanılır.

Özellikle arsa değerlemesinde parsele yapılabilecek bina alanı çok önemlidir. Arsaya yapılabilecek bina alanı bilinmeden yapılan değerlemeler yanılgılara sebep olacaktır. Örneğin imar durumuna göre parselin bir kısmı yeşil alanda bir kısmı da yalda

kalıyorsa, değerleme uzmanı için yeşil alan ve yolda kalan kısımlar çıkarıldıktan sonra kalan parselin alanı bilinmelidir.

Aşağıda imar durumunu harita servisinden alınan bilgilere göre ifade eden bir örneğe yer verilmiştir:

"07.12.2007 tarihinde Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 1/1000'lik uygulama imar planında söz konusu parsel 'Ticaret Ağırlıklı Gelişim Alan' sahasında kalmakta olup, binanın toplam bina alanı (KAKS) '1.75' ve maksimum bina yüksekliği (hmax) '18.50' olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Konu parselin yoldan çekme mesafesi 15 m., yan parselden çekme mesafesi 3 m., arka parselden çekme mesafesi TCDD'den görüş alınarak belirlenecektir. Parselin bir kısmı yolda, bir kısmı yeşil alanda kalmaktadır.

3.1.5. Emlak Servisi

Değerleme Uzmanları belediyelerin emlak servislerini özel durumlarda kullanırlar. Bir mülkün kredibilitesi değerlendiriliyorsa, yasal kısıtlamaları göz önünde bulundurulur. Örneğin bir arsanın tamamı kamulaştırma alanında kalıyorsa, bu arsanın kredibilitesi yoktur. Çünkü bu arsa ilgili kurum tarafından kamulaştırılacaktır. Bu sebeple bu tür mülklerin satışı söz konusu değildir. Değer belirlenirken belediyelerin belirlemiş olduğu rayiç bedeller baz alınır. Çünkü hiç bir mülk belediyedeki rayiç bedellerinden daha düşük bir bedelle satılamaz.

Kırsal kesimlerde yapılan değerlemelerde de belediye rayiçleri kullanılabilir. Kırsal alanlarda emsal bulmak son derece zordur. Dolayısıyla değerlemesini yapmak da zorlaşır. Veri vasatlığı nedeniyle değerde de yanılgılara yol açar. Bu sebeple kırsal alanlarda belediye rayiç bedelleri o parselin alt tabanını yani minimum değerini verecektir. Değerlemeci en azından elinde hiç bir veri yokken kırsal alandaki parselin taban fiyatını bulmuş olur. Ve bilirki, bu değerin altına satış yapılamaz. Yapılsa dahi vergilerini bu değer üzerinden ödemek zorundadır.

3.2. Tapu Aşaması

Değerleme uzmanları ekspertizini yaptığı mülkün üzerinde kısıtlamaların (ipotek, haciz, satışa arz vb) olup olmadığını, kısıtlama varsa bu kısıtlamanın ne olduğunu, kısıtlama tarihini ve kısıtlamanın yevmiye numarasını almakla mükelleftir.

Ayrıca konu mülkün tapu kayıtlarına uygun olup olmadığı da incelenmelidir. Örneğin bir mülk yapı kullanma izin belgesi almış olmasına rağmen Kat Mülkiyeti kütüğüne işlenmemiş ise, konu mülk tapu kayıtlarına uygun değildir. Başka bir örnek olarak imar parselleri verilebilir. Konu mülk şayet tapu kayıtlarında tarla olarak kayıtlı iken, bölgeden imar geçmesi durumunda arsa vasfını kazanmışsa, bu durumda tapu kayıtlarına uygun değildir. Yukarıda verilen her iki örnekte de "cins tashihinin" yapılması gerekmektedir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde iki tür kütük vardır. Bunlar;

- Ana Kütük
- Kat Mülkiyeti Kütüğüdür.

Ana kütük, parsellerin ilk kayıt edildiği kütüktür. Kat Mülkiyetine dönüştürülmemiş tüm mülkler Ana Kütük'te kayıtlıdır. Kat İrtifaklı tapularda son yıllara kadar ana kütüklere kaydedilirdi. Son yıllarda ise Kat İrtifaklı parseller Kat Mülkiyeti kütüğüne kaydedilip, kat irtifaklı olduğu not alınır.

Kat mülkiyeti kütüğü ise, kat mülkiyetine dönüştürülmüş binaların kaydedildiği kütüktür. Parsel üzerindeki binalar şayet kat mülkiyetine dönüştürülmüşse Kat Mülkiyeti Kütüğüne kaydedilir.

Ana Kütük ile Kat Mülkiyeti kütüğü arasındaki en önemli fark şudur: Kat Mülkiyeti kütüğünde her bir sayfa için tek bir bağımsız bölüm vardır. Ana Kütükte ise her sayfada tek parsel vardır. Şayet kat irtifakı kurulmuş ise tüm bağımsız bölümler tek bir sayfada kaydedilir.

Değerleme uzmanları konu mülkün tapu kayıtlarına uygun olup olmadığını da ele almalıdır. Tapuya uygunluk durumuda raporun takyidat kısmında açıklanmalıdır.

Aşağıda tapu takyidat durumunu gösteren bazı örneklere yer verilmiştir:

Örnek 1:

18.01.2008 tarihinde İstanbul - Bahçelievler 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; gayrımenkul Hasan Demir adına kayıtlı olup, tapu kütüğünde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Örnek 2:

03.04.2008 tarihinde Bakırköy 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre gayrımenkul İsmail Hadioğlu adına kayıtlı olup, tapu kütüğünde;

- Albarakatürk Katılım Bankası lehine 130.528 YTL, 1. derece 5.4.2006 tarih, 3850 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Ayrıca beyanlar bölümünde;

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İski İdaresi Genel Müdürlüğü 03.12.2007 tarih, 10435/167898 sayılı yazısı gereğince 2942 sayılı kanunun 7. maddesi gereğince kamulaştırma şerhi bulunmaktadır. (07.12.2007 tarih, 15169 yev.)

Örnek 3:

21.06.2007 tarihinde İstanbul - Bahçelievler Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu gayrimenkul Ümit Başbuğ (1/2) - Hayriye Handan Başbuğ (1/2) adına kayıtlı olup, konu mülkün üzerinde 13.12.2004 tarih ve 6172 yevmiye numarası ile kayıtlı Beykoz Belediye Başkanlığının 10.12.2004 tarih 3823-8780 sayılı yazi ile haciz ve 03.03.2006 tarih ve 1119 yevmiye numarası ile kayıtlı Beykoz Vergi Diresi Müdürlüğünün 02.03.2006 tarih 3845 sayılı yazısı ile 6,499.96 YTL bedel için Hayriye Handan Baştuğ hissesinde haciz bulunmaktadır.

Örnek 4:

20.09.2007 tarihinde İstanbul - Bağcılar 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu gayrımenkul Mehmet Yılmaz (4/32), Mürvet Tezel (3/32), Celile Bilbay (3/32), Serpil Veral (3/32), Muharrem Yılmaz (19/32) adına kayıtlı olup, tapu kütüğünde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Söz konusu gayrımenkul tapu kayıtlarında 'büro' olarak kayıtlı iken mevcut kullanımı da 'büro' olduğundan söz konusu gayrımenkul tapu kayıtlarına uygundur.

Parsel üzerindeki binada 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tapudan alınan bilgiye göre tüm bağımsız bölümler Şaziye Yılmaz (4/32), Mürvet Tezel (3/32), Celile Bilbay (3/32), Serpil Veral (3/32), Muharrem Yılmaz (19/32) adlarına ve parantez içinde verilen hisselere sahiptir.

Örnek 5:

02.10.2007 tarihinde İstanbul - Üsküdar 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu gayrımenkul Ayşe Ayaydın adına kayıtlı olup, konu mülkün üzerinde 15.01.1993 tarih ve 291 yevmiye numarası ile kayıtlı Üsküdar Belediyesi lehine haciz bulunmaktadır. Ayrıca 29.09.1985 tarih 2113 yevmiye numarası ile kayıtlı II. Grup Kültür ve Tabiat Varlıkları şerhi bulunmaktadır.

Örnek 6:

Söz konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında 'daire' olarak kayıtlı iken mevcut kullanımı da 'daire' olduğundan söz konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına uygundur.

Örnek 7:

Söz konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında 'sebze bahçesi' olarak kayıtlı iken mevcut kullanımı 'daire' olduğundan söz konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına uygun değildir. Bu sebeple konu mülk için cins teshininin yapılması gerekmektedir.

3.3. Taşınmazın Görülmesi Aşaması

Gayrimenkulün görülme aşamasında aşağıdaki kriterlere dikkat edilir:

- Bina/site
- Yaşı
- Cadde/sokak, ana arter durumu
- Ortak Alanları
- Kat sayısı, cephesi, kattaki daire sayısı
- Binadaki işyeri/konut oranı
- Doluluk oranı
- m^2'si
- Oda, salon sayısı
- Zemin, duvar, tavan, aydınlatma
- Kapı, pencere, dış kapı, cam, panjur
- Balkon ve açık kapalı olma durumu

- Mutfak, tezgâh
- Banyo/wc
- Projesine göre odaların, salonun ve diğer birimlerin kaç m² olduğu
- Yasal kısıtlamaları
- Projesine uygunluk gibi faktörler dikkate alınarak ekspertizi yapılan mülkün özellikleri açıkça ifade edilmelidir.

Aşağıda gayrimenkulün görülmesi aşamasında dikkate alınması gereken kriterlere göre bir taşınmazın değerlemesine yönelik örnek verilmiştir:

Söz konusu mülk, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çekmeköy'de Aktürk Rapsodi Evlerinde bulunan işyeridir. Rapsodi Evlerinde büyük bölümü gölet manzaralı, yaklaşık 96.000 m² alanda, ağaçlar arasında 25 blokda, 76 metrekareden 335 metrekareye varan değişik büyüklük ve oda sayılarında 555 daire bulunmaktadır. Her blokta asansör, merkezi su arıtma sistemi bulunmaktadır. Yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu, fitness salonu ve sauna bulunmaktadır. Site çevresi ve içinde güvenlik sistemi bulunmaktadır.

Söz konusu işyeri Rapsodi Evlerinin ana giriş kapısına göre sol tarafında bulunmaktadır. Zemin kattaki altı işyerinin Rapsodi Evleri ile doğrudan bir girişi yoktur. Zemin kattaki altı işyeri, birinci kattaki bir işyeri(restorant olarak geçmektedir) ve bu iki kata bitişik nizamdaki iki katlı işyeri (banka binası olarak geçmektedir) için 09.02.2006 tarihinde yapı ruhsatı ve 22.11.2007 tarihinde ise tadilat ruhsatı alınmıştır. Alınan tadilat ruhsatı ile konu mülk 8 bağımsız bölümlü alışveriş merkezi olarak değiştirilmiştir. Alınan tadilat ruhsatına göre 8 bağımsız bölümlü alışveriş merkezi 1476.20 m² ve ortak alan 556.40 m² olmak üzere toplam 2032.60 m²'yi kapsamaktadır. Kat irtifakı kurulmadığından hangi bağımsız bölümün kime ait olduğu yada bağımsız bölüm numaraları belli değildir. Kabaca aşağıdaki gibi tarif edilebilir:

İdari Bina: Eski ruhsata göre Banka binası olarak adlandırılan bu bölüm bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 150.53 m², zemin katı 113.45 m² ve asma katı 87.34 m² olmak üzere toplam 351.32 m²'dir. Zeminleri kaba şap halindedir ve duvarlarında son sıvası henüz yapılmamıştır. Tüm tesisatlar çekilmiştir. İşyerlerinin camekân doğramaları aluminyum doğrama ve 4 mm'lik camdır.

İşyerleri: bodrum, zemin ve asma kattan oluşan idari binanın (eski ruhsata göre banka binası) hemen arka tarafına düşen işyeri (ki bu bağımsız bölümün üzerine 1 etiketi yapıştırılmıştır) 66 m² bodrum, 66 m² zemin kattan oluşan toplam 132 m²'lik işyeridir. Kapısında 2 yazan bağımsız bölümün 67.37 m² bodrum katı, 67.37 m² zemin katı ile toplam 134.74 m² bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümün yanındaki işyerinin kapısında 3 yazmaktadır ve 66 m² bodrum katı ve 66 m² zemin katı bulunan toplam 132 m²'dir. Kapısında 4 yazan bağımsız bölüm ise 67.37 m² bodrum katı ve 67.37 m² zemin katı bulunan toplam 134.74 m²'dir. Kapısında 5 yazan bağımsız bölümde ise 66.94 m² bodrum ve 66.94 m² zemin kattan oluşan toplam 133.88 m²'dir. Kapısında 6 yazan bağımsız bölüm ise 48.28 m² bodrum ve 48.34 m² zemin katı bulunan toplam 96.62 m² den oluşmaktadır. Bütün bodrum katlar depo niteliğindedir ve zemin katı bodrum kata bağlayan betonarme merdiven yeterince geniş ve oldukça kullanışlıdır. İşyerlerinin zeminleri kaba şap halindedir ve duvarlarında son sıvası henüz yapılmamıştır. Tüm tesisatlar çekilmiştir. İşyerlerinin camekan doğramaları aluminyum doğrama ve 4 mm'lik camdır.

3.4. Taşınmazın Çevresinin İncelenmesi ve Veri Toplama Aşaması

Gayrimenkulün çevresinin incelenmesi ve veri toplama aşamasında aşağıdaki kriterlere dikkat edilir:

- Gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma ve gayrımenkulün çevre yapılaşmasına uygun olup olmadığı,
- Ana arterlere yakınlığı, merkezi konumluluğu, sosyal donatı alanlarının yeterliliği, okul, alışveriş merkezi, yollardan önemlileri,
- Çevredeki mülklerin doluluk oranı,
- Çevresinin gelişmişlik derecesi,
- Çevresinin sosyo ekonomik yapısı,
- Mülkün hitap ettiği sınıflar,
- Mülke ulaşılabilirlik durumları incelenmelidir.

Ayrıca değerleme yöntemleri bölümünde kullanılmak üzere, çevre analizi yapılırken veri toplama aşaması da gerçekleştirilir. En az üç mülkün hem satılık hem de kiralık değerleri not alınır. Bu değerlerden mutlaka “gayrimenkul piyasasından elde edilen

kapitalizasyon oranı" türetilmelidir. Daha çok veri toplanması hata payını azaltır. Bu sebeple konu mülkü çevreleyen tüm cadde ve sokaklar dolaşılmalıdır. Elde edilen verilerin özellikleri (hangi cadde veya sokak üzerinde, konu mülke uzaklığı, yaşı, konumu, kullanılabilirliği, yıpranma payı, boşluk oranı, iç mekânın masraf gerektirip gerektirmediği, manzara durumu, cephe farkı gibi) not edilmelidir.

3.5. Çalışma Kâğıtlarının Düzenlenmesi ve Nihai Raporun Hazırlanması

Rapor hazırlama aşamasından önce mutlaka çalışma kâğıtları hazırlanmalıdır. Hazırlanan çalışma kâğıtları değerlemecinin raporunu hazırladığı mülkü gözünde canlandırmasını sağlayacaktır. Arazide elde ettiği verileri işleyerek değere yönelik yorumların yapılmasını sağlayacaktır. Değer, önce çalışma kâğıtlarında oluşturulmalıdır. Çalışma kâğıtlarının hazırlanması, raporun hatasız hazırlanmasında önemli bir araçtır.

3.5.1. Raporda Bazı Başlıkların Açıklanması

Raporların yazım aşamasında, mülk detayları ile anlatılmalıdır. Mülkün kendisi anlatıldığı gibi, mülkün çevresinin analizi de raporlarda yer almalıdır. Müşteri raporu eline aldığında, hem mülkü hem de çevresini gözünde canlandırabilmelidir. Özellikle teminat üzerine çalışan firmalar ve/veya bankalar mülkleri görmemektedirler. Bu sebeple mülkün ve çevresinin analizi iyi yapılmalı sade ve kısa cümleler kurularak rapora yazılmalıdır. Raporlar yazılırken;

- Noktalama ve imla kurallarına dikkat edilmeli,
- Düşük cümleler kullanılmamalı,
- Birden çok anlama gelen cümleler kurulmamalı,
- Sade bir dil kullanılmalı,
- Tekrara düşülmemelidir.

Raporda yer alan değeri olumlu etkileyen unsurlar şunlardır:

- Sosyal donatı alanlarına yakınlığı,
- Ulaşımının kolaylığı,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,

- Merkezi konumda yer alması,
- Özellikleri olan bir sitede yer alması,
- Kullanılan malzeme ve işçilin iyi olması,
- Lojistik açından önemli bir avantaja sahip olması,
- D100, TEM otoyolu gibi karayollarına ile bağlantı yollarına yakın olması,
- Panoramik bir deniz/boğaz/orman vs manzarasına sahip olması değeri olumlu yönde etkileyen faktörler olarak sayılabilir.

Raporda yer alan değeri olumsuz etkileyen unsurlardan bazıları ise şunlardır:

- Sosyal donatı alanlarının az olması,
- Ulaşım imkânları gelişmemiş olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olmaması,
- Taşınmazın içerisinin masraf gerektirmesi,
- Yıpranma payının yüksek olması,
- Boşluk oranı yüksek olması,
- Çevredeki yapılaşmaya uygun olmaması,
- Ruhsatsız bir yapı olmasıdır.

Değerleme çalışmasını etkileyen faktörler ile değeri etkileyen faktörler birbirleri ile karıştırılmamalıdır. Örneğin iç mekânın görülmemesi değeri etkileyen bir unsur değildir fakat değerlemeyi etkileyen bir unsurdur. Biri doğrudan değeri etkilerken, diğeri çalışmayı etkileyen faktördür.

Değerleme çalışmasını olumsuz etkileyen faktörlerden bazıları şöyle sıralanabilir:

- İç mekânın görülememesi
- Emsal alınabilecek mülklerin bulunamaması (tekel mülklerde)
- Gayrimenkul piyasasının aşırı değişkenliği
- Ülkenin ekonomik koşullarının olumsuz etkisi
- Dövizin hızlı iniş-çıkışları

- Dünya ekonomisindeki para sıkışıklıkları ve önemli krizlerdir.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi, boş bir arazinin ya da yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak olası, uygun bir şekilde desteklenen, finansal açıdan yapılabilir ve en yüksek değeri verecek şekilde olası akılcı ve yasal kullanımı olarak tanımlanabilir.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizine ilişkin aşağıda bazı örneklere yer verilmiştir:

Örnek 1:

Konu parsele mevcut imar durumuna göre 12,065 m² bina yapılabilirken 1920 m² bina yapılmıştır. Dolayısıyla arsa uygun kullanılmamaktadır. Bu durumda da arsa en etkin ve verimli kullanıma sahip değildir. Bu sebeble parselin mevcut imar durumuna göre yapılandırılarak kullanılması daha etkin ve verimli kullanımı yansıtacaktır.

Örnek 2:

Konu mülkün bulunduğu parsel imar planlarında 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında' kalmaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında kalan sahalarda 'Akaryakıt İstasyonu' yapılabilmektedir. Konu mülkün mevcut kullanımı 'Akaryakıt İstasyonu' 'dur. Bu nedenle konu mülk imar planları ve çevre yapılaşması ile uygunluk göstermektedir. Ayrıca konu mülk projesine uygun olarak inşaa edilmiş ve tüm yasal sorumlulukları yerine getirilmiştir. Konu mülkün yıpranma payı da düşük olduğu için, mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımını yansıtmaktadır.

Örnek 3:

Konu mülkün bulunduğu parsel imar planlarında ticaret alanında kalmaktadır. Konu mülkün mevcut kullanımı ticaridir. Mülkün çevresindeki yapılaşma ticaret alandır. Bu nedenle konu mülk imar planları ve çevre yapılaşması ile uygunluk göstermektedir. Ayrıca konu mülk projesine uygun olarak inşa edilmiş ve tüm yasal sorumlulukları yerine getirilmiştir. Konu mülkün yıpranma payı yüksek olduğundan dolayı kalan ekonomik ömrü içerisinde, konu mülkün mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımını yansıtmaktadır.

4. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Temelde üç tip değerleme yöntemi vardır. Bunlar;

- Piyasa Analizi (Satışların Karşılaştırılması Analizi veya Emsal Karşılaştırma Yöntemi),
- Maliyet Analizi ve
- Gelir Kapitalizasyon Yöntemi'dir.

4.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Taşınmaz değerleme yöntemleri içerisinde en çok kullanılan yöntem emsal karşılaştırma yöntemidir. Taşınmazın türü ne olursa olsun, eğer elde yeterli sayıda veri var ise, bu yöntem kullanılabilir. Ancak, genellikle konut ve yapısız taşınmazlar ve boşmuş gibi addedilen araziler için daha çok kullanılan bir yöntemdir. Özel amaçla inşa edilen mülkleri değerlemek için maliyet yaklaşımı daha uygundur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımının ana dayanak noktası, bir mülkün piyasa değerinin karşılaştırılabilir, rakip mülklerin fiyatlarına bağlı olmasıdır.

Satışların karşılaştırılması için veriler öncelikle karşılaştırılabilir satışlardan türetilir.

Satışların karşılaştırması yöntemi piyasada bolca bulunan mülklerde uygulanır. Bir fabrikanın, akaryakıt istasyonunun, otelin ekspertizi satışların karşılaştırması ile değerlemesi tercih edilmez. Çünkü bu ürünler kısıtlı ürünlerdir. Dolayısıyla veri kıtlığı yaşanır. Fakat özellikle konut, küçük işyerleri gibi kısıtlı olmayan mülklerde en güvenilir yöntemdir.

Yöntemin uygulanmasında, değeri belirlenecek taşınmaz ile emsal taşınmazlar arasındaki farklılıklar, matematiksel yollarla bedele dönüştürülür.

Emsal olarak alınan taşınmazlarda, bölge veya mahalin yakınlığı, konutun türü (apartman, müstakil ev, villa, dubleks daire vs.) binanın yaşı, iç mekansal özellikler genel olarak yerlerin kullanım biçimi (garaj, bahçe, sosyal tesisler, teras vb.),

taşınmazın ticari bir mülk olması halinde ise, binanın inşaat kalitesi, ulaşım kolaylığı, park olanakları gibi özellikler belirlenmelidir.

Emsal yaklaşımında karşılaştırma unsurları; taşınmazın mülkiyet hakları, finansman koşulları, satış koşulları, satıştan sonraki harcamalar, piyasa koşulları, konum, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler ve imar verileridir.

Aşağıda emsal karşılaştırma yöntemine ilişkin örneklere yer verilmiştir:

Örnek 1:

100 m²'lik Dolunay sokakta ve yeni bir binanın 3. katta bulunan 7 ve 8 numaralı bir mülkün değerlemesi yapılmış, karşılaştırma yöntemine göre değeri tespit edilmiştir.

Söz konusu mülkün bulunduğu bölgede edinilen bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı sokakta (Güven Sokak) inşaatı yeni bitmiş 3. kattaki 110 m²' lik mülkün satış fiyatı 190.000 YTL'dir (Kaynak:Girgin Emlak).

2. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı sokakta (Güven Sokak) inşaatı yeni bitmiş 2. kattaki 130 m²'lik mülkün satış fiyatı 250.000 YTL'dir (Kaynak:Bilgin Emlak).

3. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı sokakta (Güven Sokak) inşaatı yeni bitmiş 2. kattaki 120 m²'lik mülkün satış fiyatı 230.000 YTL'dir (Kaynak:Sahibinden).

Bu kriterlerden uygun olanları ile karşılaştırma yapılmalıdır. Yukarıdaki veriler ışığında Tablo 1'deki gibi bir değerlendirme yapılabilir.

Tablo 4.1: Konu Mülke Emsal Teşkil Edecek Veriler -1-

Mülk Yaş	**m² Alan**	**Satış Fiyatı**	**Birim Fiyatı**	**Kat**	**Konum**	**Yaş**
Konu Mülk	100 m²	?	?	3. kat	Dolunay Sk.	Yeni Bina
1.Örnek Mülk	110 m²	190,000 YTL	1,727 YTL/ m²	3. kat	Dolunay Sk.	Yeni Bina
2.Örnek Mülk	130 m²	250,000 YTL	1,923 YTL/ m²	2. kat	Dolunay Sk.	Yeni Bina
3.Örnek Mülk	120 m²	230,000 YTL	1,917 YTL/ m²	2. kat	Dolunay Sk.	Yeni Bina

Tablo 1'de de görülebileceği üzere, konu mülk ile örnek mülkler benzer özelliklerde ve birbirlerine baz alınabilecek niteliktedir. Hem örnek mülkler hem de konu mülk Dolunay Sokak'ta, yeni bitmiş bir binadadır. Bulundukları binanın katlarında farklılık

vardır. Fakat 2 ve 3. katlar ara kat olduğundan m² birim fiyatlarının birbirine yakın olması gerekmektedir. Bu nedenle üç örnek mülkün m² birim fiyatlarının ortalaması, konu mülke baz teşkil edecektir. Bu durumda örnek üç mülkün m² birim fiyatının ortalaması 1,856 YTL/ m²'dir. Konu mülk brüt 100 m² olduğuna göre konu mülkün değeri (100 m²* 1,856 YTL/ m²) 185,600 YTL'dir. Bu değer 186,000 YTL olarak yuvarlatılabilir.

Ekspertizi yapılan mülkler 3. katta 7 ve 8 nolu bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Ekspertiz konusu mülkler benzer olduğundan her birinin değeri 186,000 YTL olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durumda toplam değer 372.000 YTL'dir.

Örnek 2:

Barboros Caddesi üzerinde 29 yıllık bir binanın 2. katında bulunan 90 m²'lik bir mülkün değerlemesi yapılmıştır. Elde edilen bilgiler aşağıdaki gibidir.

Konu mülk ile aynı caddede bulunan ve konu mülke baz alınabilecek örnek mülkler aşağıdaki gibidir.

1. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı caddede (Barbaros Caddesi), 20 yıllık, üçüncü kattaki 175 m² 'lik mülkün satış fiyatı 295,000 YTL'dir (Kaynak:Sağlam Emlak).

2. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı caddede (Barbaros Caddesi), 25 yıllık, ikinci kattaki 200 m² 'lik mülkün satış fiyatı 320,000 YTL'dir (Kaynak:Performans Emlak).

3. Örnek Mülk: Konu mülk ile aynı caddede (Barbaros Caddesi), 30 yıllık, üçüncü kattaki 120 m² 'lik mülkün satış fiyatı 185,000 YTL'dir (Kaynak: Yavuz Emlak).

Yukarıdaki veriler ışığında Tablo 2'deki gibi bir değerlendirme yapılabilir.

Tablo 4.2: Konu Mülke Emsal Teşkil Edecek Veriler -2-

Mülk Yaş	m² Alan	Satış Fiyatı	Birim Fiyatı	Kat	Konum	Yaş
Konu Mülk	90 m²	?	?	3. kat	Barbaros Caddesi	29
1.Örnek Mülk	175 m²	295,000 YTL	1,686 YTL/ m²	3. kat	Barbaros Caddesi	20
2.Örnek Mülk	200 m²	320,000 YTL	1,600 YTL/ m²	2. kat	Barbaros Caddesi	25
3.Örnek Mülk	120 m²	185,000 YTL	1,542 YTL/ m²	3. kat	Barbaros Caddesi	30

Tablo 2'de de görülebileceği üzere, konu mülk ile verilen üç örnekteki mülkler de ara katlardadır. Ayrıca hem örnek mülkler hem de konu mülk Barbaros Caddesi'ne cephelidir. Dolayısıyla örnek mülkler konum olarak aynıdır ve birbirlerine baz teşkil edebilirler. Fakat örnek mülkler ile konu mülk farklı yaşlardadır. Verilen örnekler incelendiğinde diğer özellikleri aynı olan üç örnek mülkten yaşı daha az olanın m² birim fiyatları daha fazladır. Bakıldığında her üç mülkünde m² birim fiyatları birbirine çok yakındır. Küçük farklılıkları ise bina yaşına bağlayabiliriz. Bu durumda konu mülkün yaşı 29 olduğuna göre yukarıdaki üç mülkten üçüncü örnek mülk konu mülk için baz teşkil etmelidir. Buna göre konu mülkün m² birim fiyatı üçüncü örnek mülkün m² birim fiyatı olan 1, 542 YTL/m² olarak alınabilir.

Bu durumda konu mülk için;

Alanı = 90 m² ve m² birim fiyatı = 1542 YTL/m²

Değeri = 138,780 YTL'dır. Bu değeri 139,000 YTL olarak yuvarlatılabilir.

Buna göre konu mülkün bugün itibari ile efektif değeri 139,000 YTL'dır.

4.2. Maliyet Analizi

Ülkemizde resmi işlere konu değerleme de genellikle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakla birlikte, değerlenen taşınmazın türü ve değerleme amacı bazen yeniden üretim değeri olarak da ifade edilebilen maliyet yöntemini zorunlu kılmaktadır.

Maliyet yöntemi sadece yapılı taşınmazlarda kullanılır. Kiralama yapılmayan arsa, arazi, bağ, bahçe türü taşınmazlarda maliyet yöntemi kullanılmaz.

Maliyet yönteminin temel felsefesi, mevcut yapının aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine, girişimci karının eklenerek toplam maliyetten, amortismanı (fiziksel ve fonksiyonel yıpranma) çıkarmak ve tahmini arazi değerini ilave etmek suretiyle değerleme yapmaktır.

Bu yöntemde değerleme; Yeniden İnşa Maliyeti veya İkame Maliyeti olmak üzere iki şekilde yapılmaktadır.

4.2.1. Yeniden İnşa Maliyeti

Değerleme zamanında mümkün olduğu kadar aynı malzemeleri kullanarak, aynı kalitede ve standartta ve aynı işçilik kalitesini kullanarak, varsa aynı kusurları da içerecek şekilde değerlendirilen binanın birebir kopyasını inşa etmenin maliyetidir.

4.2.2.İkame Maliyeti

$$D = Y\dot{I}\dot{I} + GK - A + AD \qquad \textbf{(4.1)}$$

D : Değer

YİİM : Yeniden İnşa veya İkame Maliyeti

GK : Girişimci Kârı

A : Amortisman

AD : Arazi Değeri

Fiili değerleme tarihinde, güncel malzeme ve standartlar kullanılarak değerlendirilen yapının sağladığı yarara eşdeğer bir yapının inşa etme maliyetini kestirmektir. Maliyet yönteminde değer aşağıdaki gibi formüle edilebilir (Gültekin, 2005):

Yıpranma Payının Hesaplanması için binanın efektif yaşının, ekonomik ömrünün, amortisman oranının bilinmesi gerekmektedir. Efektif yaş, binanın görünen yaşıdır. Bina yapıldıktan sonra yıpranmaya maruz kalır. İşletme faaliyetini sürdürebilmek için bu yıpranmaları yenileme yoluyla gidermelidir. Yapılan bu yenileme ve onarım sonucunda binanın görülen yaşı efektif yaş olarak tanımlanabilir. Ekonomik ömür ise, binanın inşaası bittikten sonra ekonomik olarak faydalanılabilecek ömrüdür. Betonarme binaların ekonomik ömrü 75 yıl olarak kabul görmüştür. Amortisman oranı, efektif yaşın ekonomik ömüre oranıdır (Töre, 2004).

$$AO = \frac{EY}{E\ddot{O}} \qquad \textbf{(4.2)}$$

AO : Amortisman Oranı

EY : Efektif Yaş

EÖ : Ekonomik Ömür

Amortisman oranın m² emsal değer ile çarpımı ise Amortisman Miktarını verir. Formüle edilirse şu şekilde gösterilebilir:

$$AM = \text{m² emsal değ} \times \frac{\text{EY}}{\text{EÖ}} \qquad \textbf{(4.3)}$$

AM : Amortisman Miktarı

m² Birim Fiyat'tan Amortisman Miktarı çıkarıldığında ise, amorti edilmiş birim fiyat bulunur. Amorti edilmiş birim fiyat ile m² alanın çarpımı da binanın değerini vermektedir (Töre, 2004).

Hâsılat Paylaştırma Yöntemi de maliyet analizi yöntemlerinden birisidir. Hâsılat Paylaştırma Yöntemi'nde, parselin imar durumuna göre kaç m² bina yapılabileceği hesaplanır. Bu binanın ne kadara mal olduğu hesaplanır. Bu değere %25 girişimci karı ve %10 proje maliyeti eklenir.

Aşağıda Maliyet Yöntemine göre bir taşınmazın değerlemesine ilişkin örnek verilmiştir:

Efektif Yaş : 15 Yıl

Ekonomik Ömür : 75 Yıl

Yapı Grubu : 3-A

Toplam İnşaat Alanı : 4,320 m² olan bir binanın maliyet yöntemine göre değeri nedir?

Açıklama: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın açıklamış olduğu 2008 m² birim fiyatlarına göre III. Sınıf A grubu yapılar 399 YTL/m²'dir. (400 YTL/m² olarak yuvarlatılırsa)

Bu verilere göre;

Amortisman Oranı = (Efektif Yaş / Ekonomik Ömür)

Amortisman Oranı = 15/75

Amortisman Oranı = 0.20

Amortisman Miktarı = (m² emsal değer) x (Amortisman Oranı)

Amortisman Miktarı = 400 YTL/m² x 0,20

Amortisman Miktarı = 80 YTL/m²

Amorti Edilmiş Birim Fiyat = (m² Birim Fiyat)-(Amortisman Miktarı)

Amorti Edilmiş Birim Fiyat = 400 YTL/m² - 80 YTL/m²

Amorti Edilmiş Birim Fiyat = 320 YTL/m²

Bina Değeri = (Amorti Edilmiş Birim Fiyat) x m² Alan

Bina Değeri = 320 YTL/m² x 4320 m²

Bina Değeri = 1.382.400 YTL olarak bulunur.

4.3. Temel Gelir Kapitalizasyonu

Değerlemede gelir kapitalizasyonu değerin, beklenen gelir miktarı ve niteliği ile saptandığı ilkesine dayanır. Gelir kapitalizasyonu üç temel yöntemden birisidir.

Gelir yöntemi temel olarak gelir getiren yapılı veya yapısız tüm taşınmazlarda kullanılabilen bir yöntemdir. Değerleme yöntemleri içinde, göreceli olarak matematiksel hesaba dayalı, kestirimi az olan bir yöntemdir. Bu nedenle bu yöntem sadece gelir getiren taşınmazlar üzerinde kullanılmaktadır.

Gelir, işletmenin ve taşınmazın geliri olarak alınmalıdır. Gelir halen sağlanan brüt veya net gelir olabileceği gibi, potansiyel (gelecekte elde edilebilecek) bir gelirin hesaplanması da söz konusu olabilir.

Giderler ise sabit ve değişken giderler ve yerine koyma bedeli olarak üç ana başlıkta incelenebilir.

4.3.1. Gelir Türleri

Gelir, Potansiyel Brüt Gelir (PGI) ve Efektif Brüt Gelir (EGI) olmak üzere ikiye ayrılır.

Potansiyel Brüt Gelir (PGI), mülkten elde edilen bütün gelirleri ifade eder. Burada hiç bir gider kalemi yer almaz. Sadece elde edilen bütün gelirler toplanarak PGI elde edilir. Genelde yıllık olarak ifade edilir (Töre, 2004).

Efektif Brüt Gelir (EGI) ise, mülkten elde edilen potansiyel gelirlerden boşluk ve toplama kayıplarının düşülmesiyle elde edilir. Boşluk ve toplama kayıplarına karşılık düşecek uygun oranlarda piyasa koşullarına bağlıdır (Töre, 2004).

Aşağıda potansiyet brüt gelir ve efektif brüt gelire ilişkin bir örneğe yer verilmiştir:

8 daireli bir apartman binasının geçmiş dönemde %4 boşluk oranı ve %4 kira kaybı oranı oluşmuştur. Yakın zamanda yapılmış bir çalışma bu boşluk oranı desteklemektedir. Binadan gelecek yıl için projekte edilen gelir $46,400 piyasa kirası, $2,000 park geliri, $1,300 otomat makinesi geliri ve $800 çamaşırhane geliridir. Mülkün efektif brüt geliri nedir?

Tablo 4. 3: Potansiyel Brüt Gelir Tablosu (PGI)

Kalemler (+)	**$ 50,500**	**Kalemler (-)**	**$ 4,040**
Piyasa Kirası	$ 46,400	Boşluk Oranı (%4)	$ 2,020
Otopark	$ 2,000	Tahsilat Kaybı (%4	$ 2,020
Otomat M. Geliri	$ 1,300		
Çamaşırhane Geliri	$ 1,300		
		Efektif Brüt Gelir (EGI)	**$ 46,460**

Gelir getiren bir mülkün değeri bu mülkün kalan ekonomik ömrü süresince veya gelir projeksiyon döneminde elde edilen net gelirleriyle ölçülür. Bir mülkün Net Faaliyet Geliri veya Net İşletme Geliri (NOI) efektif brüt gelirinden yapılan faaliyet giderleri düşülerek elde edilir (Töre, 2004).

4.3.2. Faaliyet Giderleri

Faaliyet giderleri efektif brüt gelir üretmek üzere faaliyete devam edebilmek ve mülkün durumunu koruyabilmek için yapılması gereken periyodik harcamalardır. Faaliyet giderleri üç grupta toplanabilir. Bunlar;

- Değişken giderler,
- Sabit giderler ve
- Yerine koyma ödeneği (yenileme rezervleri)'dir.

Değişken giderler, mülkün doluluk düzeyine bağlı olarak değişme eğilimindedir. Değişken giderler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Yönetim giderleri,
- Ücretler,

- Bina çalışanlarının sosyal giderleri,
- Yakıt, enerji servisleri,
- Dekorasyon, tamir,
- Mülkü çalıştırabilmek için gerekli değer harcamalardır.

Sabit giderler, doluluk oranına göre değişmeyen ve aşağı yukarı sabit olan giderlerdir. Sabit giderler de aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Emlak vergileri,
- Yangın, hırsızlık, deprem ve kaza sigortaları vs.

Yerine koyma ödeneği veya yenileme rezervleri, zaman zaman yenilenmesi ve değiştirilmesi gereken kısa ömürlü (ama bir yıldan uzun) bina ve ekipman kalemlerinin yenilenmesi amacıyla ayrılan karşılıklardır. Yenileme rezervleri de aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Isınma sistemleri,
- Çatı sistemi
- Asansörler
- Klimalar
- Fırınlı ocaklar vs.

4.3.3. Kapitalizasyon Oranları

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında temel prensip, başlangıçta yatırılan sermayenin tam olarak geri dönüşü ve üstlenilen riskin karşılığı olarak elde edilen sermayenin getirisidir. Geliri değere çevirme işlemine "kapitalizasyon" denir. Gelir kapitalizasyon Getiri Kapitalizasyonu (İskonto Edilmiş Nakit Akışı Modelleri)'dir.

Direk kapitalizasyonda yıllık ortalama gelir kapitalize edilir. Gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi formülize edilebilir (Açlar ve Çağdaş, 2005):

$$V = \frac{I}{R} \qquad \textbf{(4.4)}$$

R : Kapitalizasyon Oranı
I : Yıllık Ortalama Gelir
V : Gayrimenkulün Değeri

$$GRM = \frac{SF}{KG} \qquad \textbf{(4.6)}$$

SF : Satış Fiyatı

KG : Kira Geliri

Başka bir deyişle V = I x M ile formüle edilebilir. Yine burada V değeri, I yıllık ortalama geliri ifade ederken M ipotek oranını ifade etmektedir.

4.3.4. Brüt Gelir Çarpanı (GIM) ve Brüt Kira Çarpanı (GRM)

Ülkemizde, özellikle vergi kanunlarında, değere esas teşkil eden hesaplama şekillerinden biri, bir taşınmazın 10 yıllık kira gelirinin, taşınmazın değeri olacağı şeklindedir. Bu yaygın ve yanlış kanaat, belirli bir pazar araştırması ve istastiki veriler olmamasından kaynaklanmaktadır. Özellikle kira geliri elde eden, taşınmazın değerlemesinde, Brüt Kira Çarpanı değer hesabında kullanılan yöntemdir. Brüt kira çarpanı taşınmazın satış fiyatının, aylık kiraya bölünmesi sonucu elde edilen orandır. Bu hesaplamada, gelir vergisi, emlak vergisi, sigorta vb. diğer giderler de aylık kira gelirlerinin içinde ele alınmalıdır.

Değerlemesi yapılacak taşınmaza emsal olan ve satış fiyatları bilinen gayrimenkullerin brüt kira çarpanı belirlendikten sonra, elde edilen değerlerin aritmetik ortalaması alınarak, brüt kira çarpanı bulunur. Daha karmaşık bir gelir kapitalizasyonu analizine bir basit alternatif olarak değerleme sürecinde brüt kira çarpanı ve brüt gelir çarpanı analizleri yaygın olarak kullanılır. Her iki çarpanda mülkün değeri ile kira geliri arasındaki ilişkiyi yasıtır.

Brüt Gelir Çarpanı (GIM) şu şekilde formülize edilebilir (Alptürk, 2007):

$$GIM = \frac{SF}{BG} \qquad \textbf{(4.5)}$$

SF : Satıf Fiyatı
BG : Brüt Gelir

Brüt Kira Çarpanı (GRM) ise, şu şekilde formülize edilebilir (Alptürk, 2007):

Konutlar genellikle yanlızca kira geliri elde ettiklerinden konutların değerlemesinde brüt kira çarpanı yöntemi uygulanır.

Aşağıda emsallerinin satış fiyatı ve aylık brüt kira gelirinden yararlanılarak bir dairenin değerinin bulunmasına ilişkin bir örneğe yer verilmiştir:

Aylık kirası 300 YTL olan bir dairenin değeri, Tablo 4'te verilen emsallerin satış fiyatı ve aylık brüt kira gelirlerinden yararlanarak bulunmuştur.

Tablo 4.4: Brüt Kira Çarpanı (GRM) Tablosu

Emsaller	**Emsal Satış Fiyatı (YTL)**	**Aylık Brüt Kira (YTL)**	**GRM**
A	**55.000**	**550**	100
B	**42.000**	**350**	120
C	**40.000**	**300**	133.33
D	**50.000**	**425**	117.65
E	**36.000**	**320**	112.50

Ortalama hesapta, sapma gösteren en üst ve en alt değerler hesaba alınmayacağından (117,65+120+112,50)/3 =116,72 YTL ortalama brüt kira çarpanı bulunur. Değeri hesaplanacak taşınmazın aylık kirasının 300 milyon olması halinde değer;

300 x 116,72= 35.016 YTL, olarak bulunmuş olur.

4.3.5. Kapitalizasyon Oranının Elde Edilmesi

Kapitalizasyon Oranı (R) , bir mülkün faaliyet geliri ile değeri arasındaki ilişkiyi yansıtır. Aşağıdaki şekilde ifade edilir (Töre, 2004):

$$R = \frac{I}{V} \qquad \textbf{(4.7)}$$

R : Kapitalizasyon Oranı

I : Net Faaliyet Geliri (NOI)

V : Gayrimenkulün Değeri

Aşağıda kapitalizasyon oranının elde edilmesine ilişkin bir örneğe yer verilmiştir:

Bir yatırımcı yılda $50,000 gelir getiren bir bina için $500,000 ödemiş olsun. Yatırımın kapitalizasyon oranını nedir?

NOI = $50,000

V=500,000

R=NOI / V = 50,000 / 500,000

R= 0.10

4.3.6. Kapitalizasyon Oranının Türetilmesi

Yatırımcı bir mülke yatırım yaparken öncelikle o yatırım kendisine nasıl ve ne şekilde döneceğini analiz eder. Alınan riskin ne olduğunu bilmek ister. Bu risk alınırsa neler elde edebileceğini veya neler kaybedeceğini kestirmeye çalışır.

Kapitalizasyon oranının iki temel bileşeni vardır. Bunlar;

- Geri Dönüş Oranı
- Faiz oranı (Anapara Geri Ödemesi)'dir.

Geri Dönüş Oranı, sadece binalar için geçerlidir. Çünkü arsa ya da arazi eskimeyeceğinde değer kaybı olmayacağı kabul edilir. Fakat inşa edilen binalar zamanla eskirler ve değer kaybederler. Gelecekte beklenen bu değer kaybına kapitalizasyon oranının geri ödeme bileşeni denilir. Geri Dönüş oranı en basit hali ile düzgün doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanabilir. Doğrusal Amortisman ise, aşağıdaki gibi hesaplanır:

%100 / Faydalı Ömür = Yıllık Geri Ödeme Oranı

Verilen eşitliğe göre, faydalı Ömrü 20 yıl olan bir binanın yıllık geri ödemesi;

%100 /20 = %5'dir.

Faiz Oranı (Anapara geri ödemesi) en basit hali ile şöyle düşünülebilir. "Yatırımcı bu parayı örneğin bankaya faiz olarak yatırsa idi yıllık ne kazanırdı." Bu durumda bankaların yıllık faiz oranları incelenmelidir. Ülkemizde faiz oranları ekonomik koşullara göre çok değiştiğinden bu oran dönem dönem farklılıklar gösterebilir.

Örnek:

Bir firma sahip olduğu bir parsele $100,000 ofis inşaa etmiştir. Binanın ekonomik ömrü 20 yıldır. Ayrıca ekonomik ömür boyunca binadan yıllık %10 'luk bir NOI'i elde etmeyi beklemektedir. Bu iki hedefi başarmak için binadan sağlanması gereken NOI Aşağıdaki gibi olacaktır:

- Ekonomik ömür süresince %10'lık NOI beklentisi aşağıdaki gibi olacaktır:

  $100,000 x 0.10 = $10.000 (Faiz=Yatırımın Getirisi)

- Yatırımın geri dönüşü (yada yıllık ana para geri ödemesi) de aşağıdaki gibi olacaktır:

  $100,000 / 20 = $5,000

Buna göre yatırımcının beklediği yıllık NOI $10,000 + $5,000 = $15,000 olarak hesaplanır.

5. FARKLI YÖNTEMLERLE GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRMESİ UYGULAMALARI

5.1 ve 5.2 alt bölümlerinde her bir bölüm içinde farklı taşınmazların değerlemesi yapılmıştır. 5.3 ,5.4 ve 5.5 alt bölümlerinde aynı taşınmazların farklı yöntemlerle değerlemesi yapılmış, karşılaştırılmış ve uyumlaştırma yapılarak son değer bulunmuştur.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre

Aşağıda bir arsanın Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre değerinin tespiti ve raporlamasına ilişkin bir örnek verilmiştir.

Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Köyü, Soğanlı Bahçe Mevkii, 19 pafta 4254 parsel, 4340 m² yüzölçümüne sahip, arsadır.

Gayrimenkulün Açık Adresi: Kemal Sunal Caddesi No:28 Soğanlı Bahçelievler/İstanbul

Takyidat Bilgileri: 10.10.2007 tarihinde Bahçelievler 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre gayrimenkul üzerinde; 25.07.1997 tarih, 5774 yevmiye ile, İstanbul 6. İcra Md. 1997/13288 sy. yz. ile İ. Haciz kararı bulunmaktadır.

İmar Durumu: 10.10.2007 tarihinde Bahçelievler İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; 19 pafta 4254 parsel sayılı yer 1/1000 ölçekli 02.12.1981 tasdik tarihli Kocasinan İmar Planında "Park" alanı olarak kalmaktayken 1/1000 ölçekli 29.07.2003 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen PARK, kısmen YOL, kısmen de TAKS=0,30, KAKS=1,50 yapılaşma şartlarında KONUT alanında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli 29.07.2003 tasdik tarihli Revizyon Uygulama İmar Planına göre parsel üzerinde tevhit, ifraz gibi kayıtlar yoktur ve tek başına yapılaşma şartlarına sahiptir. 19 pafta 4254 parsel civarındaki adalarda imar izni 5 kat olup söz konusu parsel boştur. Ancak;

10.10.2007 tarihinde Bahçelievler Planlama Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu parsel için Meclise önerge verildiği ve hâlihazırda imar planının durdurulduğu bilgisi alınmıştır. Belediye değişecek imar planından sonra bu kısmın tamamının park alanında kalabileceği bilgisini vermiştir. Bu nedenle değerleme işinin imar planlarının kesinleşmesinden sonra tekrar yapılmasının sağlıklı olacağı kanaatine varılmıştır.

Konumu, Özellikleri ve Çevresi: Söz konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Soğanlı Mahallesi Çavuşpaşa Caddesi, Karadeniz Sokak ile Akdeniz Sokak orta nokta hizasında Kemal Sunal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Çevresinde 3–4 katlı, ikiz ve bitişik nizamlı, 15–20 yıllık konut amaçlı binalar bulunmaktadır. Kentsel yerleşim yoğunluğunun fazla olduğu, emlak satışında alt ve orta kesimin tercih ettiği bir bölgededir. Binaların zemin katlarında tekstil atölyeleri, butik, internet kafe, kasap, manav gibi küçük işletmelerin yaygın olduğu görülmektedir. Yakın Çevresinde; Bağlar İlköğretim Okulu ve Lisesi, Dünya Sağlık Merkezi, Kocasinan Emniyet Müdürlüğü, Çavuşpaşa Camii bulunmaktadır.

Ulaşım Bağlantıları: Gayrimenkule ulaşım; Soğanlı Meydanı'ndan aşağı doğru (batıya) 300 m gidildiğinde Kemal Sunal Caddesi'ne varılır. Kemal Sunal Cadesi'nden Şirinevler istikametine doğru takribi 300m gidildiğinde değerlenen taşınmaza varılır. Ulaşım, Çavuşpaşa Caddesi'nden geçen, Beyazıt, Topkapı, Vezneciler istikametine çalışan tüm toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilir.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerlenen taşınmaz; İstanbul Bahçelievler ilçesi, Kocasinan Köyü, Soğanlıtabya Mevkii, 19 pafta, 4254 parselde bulunan 4340 m² yüzölçümüne sahip, üzerinde yabani otların bulunduğu arsadır. Arsa; Kocasinan Polis Karakolu'na 200 m mesafede, Kemal Sunal Caddesi ile Çavuşpaşa Caddesi arasında, Kemal Sunal Caddesi'ne 50 m cepheli, Çavuşpaşa Caddesi'ne yaklaşık 100 m uzaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsanın güneye bakan Cephesi'de kendisi gibi boş ve yaklaşık aynı büyüklükte tüp arabalarının park alanı olarak kullanılan bir arsa bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz; halk arasında dereyolu diye bilinen yol üzerinde olup, doğusunda Soğanlı, batısında Kocasinan, Güneyinde Şirinevler, kuzeyinde Bağcılar Yıldıztepe gibi genelde konut şeklinde yapılaşmanın yoğun olduğu semtler ile çevrilidir.

Değerini Etkileyen Faktörler: Gayrimenkulün Kemal Sunal Caddesi gibi trafiğin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, merkezi bir konumda olması değerini

olumlu yönde etkilerken, İmar durumunun kesinlik kazanmamış olması değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Çevrede Alınan Emsal Veriler:

1. Taşınmaza 250 m mesafede, Kemal Sunal Caddesi'ne cepheli 1000 m² arsa için 600.000 YTL' istenmektedir.(Bilgi: Nişansoy Emlak)

2. Taşınmaza 500 m mesafede, Kemal Sunal Caddesi'ne cepheli 500 m² arsa 275.000 YTL'ye satılmıştır. (Bilgi: Girgin Emlak)

3. Taşınmazın bitişiğinde 4200 m² arsa için 2000.000 YTL istenmektedir. (Bilgi: Hedef Emlak)

4. Taşınmaza 300 m mesafede, Çavuşpaşa Caddesi'ne cepheli 600 m² arsa 350.00 YTL'ye satılmıştır.

1. Emsalde arsa: 600.000 YTL/1000 m²= 600 YTL/m²,
2. Emsalde arsa: 275.000 YTL/500 m²= 550 YTL/m²,
3. Emsalde arsa: 2.000.000 YTL/4200 m²= 476 YTL/m²,
4. Emsalde arsa: 350.000 YTL/600 m²= 583 YTL/m²,

Ortalama emsal değer =(600+550+476+583)/3= 552 YTL/m² 'dir.

Yukarıdaki satılık mülklerin, konumları benzer mülklerdir. Bu baz alındığında satılıkların ortalama m² birim fiyatı 552 YTL/m² olarak bulunur. Ancak; değerlenen taşınmazda halihazırda yola ve parka ayrılan kısımların henüz kamulaştırılmamış olması alıcısını azaltmaktadır. Belediye emlak rayiç bedelleri de dikkate alındığında arsanın 500 YTL/m² 'ye pazarlanabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerlemede 1/1000 ölçekli planda konut alanı olarak gözüken yaklaşık 2500 m² alan söz konusudur. Değerleme sadece konut alanı için yapılmıştır. Bu durumda taşınmazın değeri;

Değer=2500 m²*500 YTL/m²=1.250.000 YTL bulunmuş olur.

5.2. Maliyet Analizine Göre

Aşağıda ruhsatsız (yasal olmayan) bir yapının Maliyet Analizine göre değerinin tespiti ve raporlamasına ilişkin bir örnek verilmiştir.

1778.96 m² alan üzerine kurulu 7 katlı bir apartmanda 120 m²'lik Mehmet Evci adına kayıtlı bir mülkün değerlemesi yapılmıştır. Tapuda arsanın 15/1600 hissesi Mehmet Evci adına kayıtlı oluğu belirtilmiştir.

Belediyeden edinilen bilgiye göre bina ruhsatsızdır. İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000'lik uygulama imar planında söz konusu parsel 'konut' sahasında kalmakta olup, binanın oturum alanı (TAKS) '0.20-0.40 arası', toplam bina alanı (KAKS/Emsal) '1.75' ve maksimum bina yüksekliği (hmax) 'serbest' olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

Konu mülke yaklaşık 100 m mesafede bir üst sokakta inşaatı yeni bitmiş ve Özartancılar İnşaat tarafından yapılmış binada iki adet daire fiyatı alınmıştır ve 160 m² dairenin fiyatının 120,000 YTL olduğu ve 180 m² dairenin ise 135 YTL olduğu bilgisi alınmıştır.

Bu veriler ışığında konu mülkün değerini maliyet yöntemine göre aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Ekspertiz raporunun konusu olan parselin değerinin belirlenmesi için uygulanan yöntemlerden birisi de Maliyet Analizi Yöntemidir. Maliyet Analizi Yöntemi'nin uygulanabilmesi için binanın yeni olması veya amortismanının çok az olması önkoşuldur. Konu parsel üzerindeki bina yasal olmadığından boşmuş gibi değerleneceğinden konu mülk için Maliyet Analizi uygulanamaz. Fakat Değerleme Yöntemleri'nden birisi olan "Hâsılat Paylaştırma Yöntemi" Maliyet Analizi Yöntemleri'nden birisidir. Hâsılat Paylaştırma Yöntemi'nde, parselin imar durumuna göre kaç m² bina yapılabileceği hesaplanır. Bu binanın ne kadara mal olduğu hesaplanır. Bu değere %25 girişimci karı (girişimci karı müteahit karı değildir. Girişimci karı girişimincinin aldığı risk oranı olarak izah edilebilir. Müteahit karı Bayındırlık Bakanlığı'nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlara dahildir. fakat girişimci karı dahil edilmemiştir) ve %10 proje maliyeti eklenir. Daha sonra binanın m²'sinin pazarlanabilir fiyatı tespit edilir. Binanın ne kadara satılabileceği hesaplanır. Satış fiyatından maliyet bedeli ve Girişimci Karı çıkarıldığında arsanın değeri bulunmuş olur. Buna göre yöntemi uygulayacak olursak;

Konu parsel 1778,96 m²'dir. Mevcut imar durumuna göre (KAKS:1.75) parsele, 1778,96*1,75=3113 m² bina yapılabilmektedir.

2008 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlar III. Sınıf B Grubu yapılar için 455 YTL'dir.

Olası bir inşaatın maliyeti: (3113m² x 455 YTL/m²) 1,416,415 YTL'dir.

Girişimci Karı (%25) : (1,416,415 YTL x 0.25) 354,103 YTL

Proje Maliyeti (%10) : (1,416,415 YTL x 0.10) 141,642YTL

Buna göre Bina Maliyeti: 1,912,160 YTL

Konu mülke yaklaşık 100 m mesafede bir üst sokakta inşaatı yeni bitmiş ve Özartancılar İnşaat tarafından yapılmış binada iki adet daire fiyatı alınmıştır ve 160 m² dairenin fiyatının 120,000 YTL olduğu ve 180 m² dairenin ise 135 YTL olduğu bilgisi alınmıştır. Bu durumda m² birim fiyat 750 YTL/m² 'dir. Bölgede yapılan incelemelerde de olası yapılacak bir inşaat için ortalama m² birim fiyat satış için 750 YTL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre binanın toplam satış fiyatı (3113 m² x 750 YTL/m²) 2,334,750 YTL'dir.

Toplam satış fiyatından toplam maliyet çıkarılırsa arsanın değeri bulunur. Buna göre arsanın değeri (2,334,750 YTL - 1,975,199 YTL) 359,551 YTL'dir. Bu değer tek hisseli bir arsanın değeridir. Oysaki konu mülk hisseli bir mülktür. Dolayısıyla alıcı profili az olacağı gibi satış fiyatı da düşük olacaktır. Bu kriter göz önüne alındığında hisseli arsa için %40 değer kaybı olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durumda arsanın değeri 215,730 YTL civarında olabileceği kestirimi yapılmıştır.

Parsel üzerinde yasal olmayan bir bina bulunduğundan dolayı bu yasal olmayan binanın yıkılması ve yıkılan malzemenin hafriyatı arsa üzerinde negatif bir maliyet oluşturmaktadır. Mevcut binanın yıkımı ve hafriyatı için yaklaşık 30,000 YTL olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu durumda arsa değeri 185,730 YTL olacaktır. Tapuda arsanın 15/1600 hissesi Mehmet Evci adına kayıtlıdır. Bu durumda arsanın Mehmet Evci adına hissesine düşen arsa miktarı 16 m²'dir ve değeri ise ((15/1600)*185730)=1,741 YTL'dir. Bu değer 1,740 YTL olarak yuvarlatılabilir.

Söz konusu parsel üzerindeki yapı yasal olsa idi değerlenen daire 80,000 YTL civarında olabilirdi. Fakat yapı ruhsatsız bir yapıdır. Kat irtifakı da kurulmadığından mevcut dairelerin kime ait olduğu yasal olarak belli değildir. Daire sahipleri arsadan

hisselidir. Dolayısıyla satın alınırsa ya da teminat olarak alınırsa daire üzerine değil, arsa üzerine işlem gerçekleşecektir. Dolayısıyla büyük risk taşımaktadır. Bu nedenle bu tür mülklerin satın alınması ya da teminat olarak alınması önerilmemektedir.

5.3 Emsal Karşılaştırma ve Hâsılatı Paylaştırma Yöntemine Göre

Aşağıda bir arsanın Emsal Karşılaştırma ve Hâsılatı Paylaştırma Yöntemine göre değerinin tespiti ve raporlamasına ilişkin bir örnek verilmiştir.

2008 yılı içerisinde Bağcılar İlçesinde 9896 m² alanlı bir arsanın değerlemesi yapılmıştır.

12.11.1987 tarihinde onanan 1/1000'lik uygulama imar planında söz konusu parsel 'konut dışı çalışma alanında' kalmakta olup, toplam bina alanı (KAKS/Emsal) '1.50' ve maksimum bina yüksekliği (hmax) '15.50' olmak üzere 'ayrık nizam' olarak yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Plan notlarına göre Konut Dışı Çalışma Alanında kalan arsalara "otel, motel gibi konklama tesisleri, lokanta, kafeterya, sinema gibi dinlence eğlence tesisleri ile büyük mağazalar, teşhir salonları, sergi salonları, büro binaları" inşa edilebilir.

Çevrede yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

1. Konu mülke yakın, imar planlarında CK kodlu (Konut Dışı Çalışma Alanı - Emsal :1.50) 6108 m²'lik arsanın satış fiyatı 5,880,000 YTL'dir. (Kaynak: Girgin Emlak)

2. Konu mülke en yakın konumdaki 1000 m² 'lik işyerinin satış fiyatı 1,320,000 YTL'dir. (Kaynak: Umutay Emlak)

3. Konu mülke en yakın konumdaki 1360 m² 'lik işyerinin satış fiyatı 2,040,000 YTL'dir. (Kaynak: Ağaoğlu Emlak)

Bu veriler ışığında konu mülkün değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Yöntem 1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Konu mülke baz alınabilecek satışa çıkmış mülk sadece bir adet bulunmuştur. Konu mülkle aynı imar durumuna sahip arsa kısıtlıdır. Konu mülke yakın, imar planlarında CK kodlu (Konut Dışı Çalışma Alanı - Emsal :1.50) 6108 m²'lik arsanın satış fiyatı 5,880,000 YTL'dir. Buna göre m² birim fiyatı 963 YTL/m² 'dir. Konu mülk örnek mülke baz alınabilecek nitelikte olduğundan örnek mülkün m² birim fiyatı olan 963 YTL/m² konu mülk için de alınabilir.

Buna göre konu mülkün değeri;

Arsa: 9866 m²

M² birim fiyat: 963 YTL/m²

Satış Fiyatı = 9896 m² x 963 YTL/m² = 9.529.848 YTL'dir.

Yöntem 2. Hâsılatı Paylaştırma Yöntemi:

Ekspertiz raporunun konusu olan parselin değerinin belirlenmesi için uygulanan yöntemlerden birisi de Maliyet Analizi Yöntemidir. Maliyet Analizi Yöntemi'nin uygulanabilmesi için binanın yeni olması veya amortismanının çok az olması ön koşuldur. Konu parsel üzerindeki bina yasal olmadığından boşmuş gibi değerleneceğinden konu mülk için Maliyet Analizi uygulanamaz. Fakat Değerleme Yöntemleri'nden birisi olan "Hâsılat Paylaştırma Yöntemi" Maliyet Analizi Yöntemleri'nden birisidir. Hâsılat Paylaştırma Yöntemi'nde, parselin imar durumuna göre kaç m² bina yapılabileceği hesaplanır. Bu binanın ne kadara mal olduğu hesaplanır. Bu değere %25 girişimci karı (girişimci karı müteahit karı değildir. Girişimci karı girişimincinin aldığı risk oranı olarak izah edilebilir. Müteahit karı Bayındırlık Bakanlığı'nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlara dahildir, fakat girişimci karı dahil edilmemiştir) ve %10 proje maliyeti eklenir. Daha sonra binanın m²'sinin pazarlanabilir fiyatı tespit edilir. Binanın ne kadara satılabileceği hesaplanır. Satış fiyatından maliyet bedeli ve girişimci karı çıkarıldığında arsanın değeri bulunmuş olur. Buna göre yöntemi uygulayacak olursak;

Konu parsel 9896 m²'dir. Mevcut imar durumuna göre(KAKS:1.50) parsele 14,844 m² bina yapılabilmektedir.

2008 yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlar IV. Sınıf A Grubu yapılar için 513 YTL'dir.

Olası bir inşaatın maliyeti (14,844 m² x 513 YTL/m²) 7.614.972 YTL'dir.

Girişimci Karı (%25) : (7.614.972 YTL x 0.25) 1.903.743 YTL

Proje Maliyeti (%10) : (7.614.972 YTL x 0,1) 761,497 YTL

Buna göre Bina Maliyeti: (7.614.972 +1.903.743 +761,497=10.280.212 YTL'dir.

Konu mülkün bulunduğu bölgede ticari binalardaki işyerlerinin değerinin belirlenmesi için aşağıdaki veriler baz alınmıştır.

1. Örnek Mülk: Konu mülke en yakın konumdaki 1000 m² 'lik işyerinin satış fiyatı 1,320,000 YTL'dir. Bu mülkün m² birim fiyatı 1,320 YTL/m² olarak hesaplanır. (Kaynak: Umutay Emlak)

2. Örnek Mülk: Konu mülke en yakın konumdaki 1360 m² 'lik işyerinin satış fiyatı 2,040,000 YTL'dir. Bu mülkün m² birim fiyatı 1,500 YTL/m² olarak hesaplanır. (Kaynak: Ağaoğlu Emlak)

Verilen iki örnek mülk baz alındığında ortalama m² birim fiyat 1410 YTL/m² olarak bulunur.

Buna göre olası bina ve arsasının satış fiyatı (1,410 YTL/m² x 14,844 m²) 20,930,040 YTL'dir.

Toplam satış fiyatından toplam maliyet çıkarılırsa arsanın değeri bulunur. Buna göre arsanın değeri (20,930,040 YTL - 10,280,212 YTL)= 10,649,828 YTL'dir.

Uyumlaştırma:

Konu mülkün değeri için iki yöntem uygulanmıştır. Bu yöntemler ve bulunan değerler aşağıdaki gibidir :

Karşılaştırma Yöntemi : 9,529,848 YTL

Hasılatı Paylaştırma Yöntemi : 10,649,828 YTL

Yukarıdaki iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine çok yakındır. Bu durum, yötemlerle bulunan değerlerin birbirini desteklediğini göstermektedir. Her iki yöntemle bulunan değerlerin aritmatik ortalaması alınarak nihaiyi değere ulaşılır. Buna göre değer 10.089.800 YTL'dir. Bu değer 10.090.000 YTL olarak yuvarlatılabilir.

5.4 Maliyet Analizi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre

Aşağıda bir meskenin Maliyet Analizi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre değerinin tespiti ve raporlamasına ilişkin bir örnek verilmiştir.

Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, Florya Çiftliği Mevkii, 77 pafta, 567 ada, 46 parsel, 950 m² alanlı, ¼ arsa paylı, bodrum kat, zemin, 1 normal kattan oluşan, 20 yıllık dubleks meskenin değerlemesi yapılmıştır.

Gayrimenkulün Açık Adresi: Şenlik Mahallesi Mahirler Sokak No:21/2 Florya/ İstanbul

Takyidat Bilgileri: 08.11.2007 tarihinde Bakırköy 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgi doğrultusunda; gayrimenkulün üzerinde herhangi bir takyidat bilgisine ulaşılamamıştır.

İmar Durumu: Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; gayrimenkulün bulunduğu bölgede TAKS: %25, hmax: 6.50 m., bahçeli nizam, konut imar izni bulunmaktadır. Tapu dairesi arşivinde yapılan incelemede; 1 Ekim 1985 tarihli onaylı projesi incelenmiş, Belediye arşivinde dosyası incelenememiştir.

Gayrimenkulün Tanımı: Değerlenen gayrimenkul; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, Hat Boyu Caddesi, Mahirler Sokak üzerinde bulunan, 950 m² alan üzerinde, bahçe nizam şeklinde, bodrum+ zemin+ 1 normal kat olarak inşa edilmiş, bitişik 4 bloktan oluşan ana yapının, mahirler Sokak'a bakan, " 2" bağımsız bölüm numaralı dubleks meskendir. Mesken; 55 m² bodrum kat, 55 m² zemin kat ve 65 m² 1. normal kat olmak üzere toplam 175 m² alana sahiptir. Bodrum katta; 1 oda+ sauna+ kiler, zemin katta; salon+ mutfak+ kiler, 1. normal katta; 3 oda+ sandık odası+ banyo+ ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Salon ve oda kısımlarında zeminler parke döşeli, duvarlar saten boyalıdır. Tavan kısımlarında kartonpiyer yapılmıştır. Mutfak ve banyo kısımlarında zemin mermer döşelidir. Mutfak kısmında hazır ahşap lamine mutfak dolapları kullanılmıştır. Dairenin kapı ve pencere doğramaları ahşap ve camlar çift camdır. Dış kapısı çelik kapılıdır. Isınma merkezi sitem doğalgaz ile sağlanmaktadır. Gayrimenkulünde toplam 3 adet balkonu bulunmakta olup biri PVC'dir. Dış cephesi binanın açık otoparkı ve bahçesi bulunmaktadır.

Değerini Etkileyen Faktörler: Gayrimenkulün inşasında kullanılan kaliteli malzeme ve işçilik, bölgenin elit kesim tarafından talep görmesi ve ulaşımın kolay olması değerini olumlu etkilemekte, bulunduğu sokağın dar olması değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Arsa değeri hesaplanırken yerel piyasa araştırılarak incelenmiş ve o bölgede bulunan arsa değerlerinin 2200 YTL/m² olduğu kanısına varılmıştır.

- 20 yıllık bir konutun yıpranması bina değerinin %20 si kadardır (Ek 2).

- 2008 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı' nın açıklamış olduğu m² birim fiyatlar III. Sınıf B Grubu yapılar için 455 YTL'dir.

Yöntem 1. Maliyet Analizi:

Ekspertize konu gayrimenkule düşen arsa alanı = 950 m²x1/4=237,50 m²,

Arsa değeri= 237,50 m²x2200 YTL/m²= 522,500 YTL,

Yeni İnşa Maliyeti= 175 m²x455 YTL/m²= 79.625 YTL,

Yıpranma Payı= 175 m²x455*%20= 15.925 YTL,

Maliyet yöntemine göre konu taşınmazın değeri= 522,500 YTL+79.625 YTL - 15.925 YTL = 586.200 YTL bulunur.

Yöntem 2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Çevrede alınan emsal veriler:

1- Yakınında bulunan üçüz blok olarak yapılmış bloklardan 18 yıllık 200 m² alanlı, benzer özelliklere sahip dubleks mesken 700.000 YTL istenmektedir (Kaynak: Fikret Gül Emlak);

Emsale göre bina m²= 700,000 YTL/200 m²x0,90 (Pazarlık payı)= 3150 YTL/m²'dir.

2- 1000 m² arsa içerisinde 4 ayrı müstakil dubleks daireden ouşan, 250 m² alanlı, benzer özelliklere sahip dubleks mesken 800.000 YTL'na satılmıştır (Kaynak: Centry 21);

Emsale göre bina m²= 800.000 YTL/250 m²= 3200 YTL/m²'dir.

3- Hürriyet Caddesi üzerinde 120 m², 3. kat yaklaşık 20 yıllık mesken 375000 YTL''na satılmıştır (Kaynak: Turyap Florya).

Emsale göre bina m²= 375.000 YTL/120 m²= 3125 YTL/m²'dir.

Üç emsalin ortalaması = (3150+3200+3125)/3 =3158 YTL/m²

Değerlemeye konu gayrimenkulün m² si ile m² brim fiyat çarpılarak değeri hesaplanır.

Değer = 3158 YTL/m²x175 m²= 552,708 YTL olarak yuvarlatılabilir.

Her iki yöntemle de değerlemesi yapılan gayrimenkulün elde edilen sonuçlar itibarıyla birbirine yakın değerler olduğu, her iki yönteminde uygulanabilirliğinin mümkün olduğu açıkça görülmektedir.

5.5. Maliyet Analizi ve Gelir Yöntemine Göre

Aşağıda bir akaryakıt istasyonunun Maliyet Analizi ve Gelir Yöntemine göre değerinin tespiti ve raporlamasına ilişkin bir örnek verilmiştir.

Söz konusu gayrımenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Boğazköy Belde sınırları içersinde F21C06C3D pafta, 4558 ada, 8 parselde yer alan akaryakıt istasyonudur. Eski Edirne Asfaltına cepheli konumdaki akaryakıt istasyonu 4629.73 m² 'lik alana sahip köşe konumlu parsel üzerine konumlanmıştır. Tesis içersinde, alüminyum lambiri tavanlı ve dikdörtgen spot ışıklandırmalı, alüminyum alınlı, üstü sac kaplamalı, 6 adet kolonu bulunan bir kanopi, kanopinin altındaki toplam 6 adanın 3 tanesinde 3' er çift, 3 tanesinde ise 1' er çift olmak üzere toplam 24 tabanca, 365 m² taban oturumuna sahip zemin kat ve 365 m² alanlı idari ofis katı olarak inşaa edilmiş 1.normal kat, 2 liftli yıkama-yağlama servisi ve 1 adet otomatik yıkama makinası yer almaktadır. Zemin katın 252 m² lik alanı ruhsata esas market kısmına, 141 m² lik alanı büroya ayrılmış iken yerinde 252 m² lik market alanı aliminyum doğrama panlar ile bölümlendirilmiş ve ek büro odası oluşturulmuştur. Pompaların bulunduğu noktadan binaya bakıldığında, en solda yıkama-yağlama servisi, sağa doğru devam edildiğinde büro odalası, market ve pompacılar için dinlenme odası yer almaktadır. Ayrıca binanın doğu cephesinde bay/bayan wc de bulunmaktadır. Binanın 1.normal katı ise hâlihazırda pek kullanılmamakta olup kısmen bakım gerektirmektedir. Binanın arka tarafından kalan alanı ise parselin kullanılmayan ve boş olan kısmıdır. Tesis içersinde 750 m² lik alan (caddeye bakan cephedeki, kanopi altı dahil alan) vakumlu beton dökülmüş alandır. 5 adet 20'şer tonluk akaryakıt tankı ve 1 adet 10 tonluk LPG tankı zemin altına konumlandırılmıştır. Ayrıca 75 kWA jeneratörde mevcuttur. Akaryakıt istasyonunun batı yönündeki otomatik yıkama makinası hâlihazırda hizmet vermektedir. Kalorifer tesisatı ve petekleri takılı olan binanın ısınması elektrik sobası ile yapılmaktadır.

Yöntem 1. Gelir Yöntemi:

Akaryakıt istasyonunda, her adada motorin, kurşunsuz 95 ve euro diesel gibi ürünler bulunmaktadır. Ayda yaklaşık 400 ton/ay akaryakıt satışı (%70 = 280 ton/ay motorin, %20 = 80 ton/ay kurşunsuz 95, %10 = 40 ton/ay LPG) gerçekleştiği belirtilmiştir. Litre satış değerlerinin motorin için 2,21 YTL/lt, kurşunsuz 95 için 2,85 YTL/lt, otogaz 1.44 YTL/lt olduğu belirlenmiştir.

Yıllık satış miktarı: 400 ton/ay x 12 ay= 4800 ton (Bunun 3360 tonu motorin, 960 tonu kurşunsuz 95, 48 tonu LPG)

Yıllık ciro: 10.230.720 YTL

Yıllık net kazanç: 10.230.720 YTL x %2 = 204.614 YTL (ortalama %5 olan brüt kazancın, %2'si net kar olarak kaldığı kabul edilmiştir.)

Değer = Net Gelir / Kapitalizasyon oranı

204.614 YTL/0,10 =2.046.144YTL (Kapitalizasyon oranı 0.10 olarak alınmıştır)

Değer=2.046.144 YTL olacaktır.

Yöntem 2. Maliyet Yöntemi:

Yapılan araştırma ve değerlendirme sonucunda; gayrimenkul için; arsa birim değeri 320 YTL/m²;hizmet binası için amorti edilmiş birim maliyet değeri 360 YTL/m²'dir. (2007 alet ve donanım fiyatları dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır).

Arsa Değeri	: 4.629 m²	x	320 YTL /m²	=	1.481.280 YTL
Market ve İdari Ofis	: 365 m²	x	360 YTL/m²	=	131.400 YTL
Oto Yıkama ve Yağlama	: 100 m²	x	230 YTL/m²	=	23.000 YTL
1.Normal Kat Ofis	: 365 m²	x	360 YTL/m²	=	131.400 YTL
Vakumlu Beton Alanı	: 750 m²	x	50 YTL/m²	=	37.500 YTL

Kanopi:

Tavan-Çatı

	: 518 m²	x	105 YTL/m²	=	54.390 YTL
Alın	: 60 m²	x	280 YTL/m²	=	16.800 YTL
Kolon Kaplamalar	: 48 m²	x	60 YTL/m²	=	2.880 YTL

Pompalar:

(3 Adet 6' lı)	: 3	x	18.000 YTL	=	54.000 YTL
(3 Adet 2' li)	: 3	x	6.000 YTL	=	18.000 YTL

Yakıt tankları (5 adet 20 tonluk)	: 5	x	7.500 YTL	=	37.500 YTL
Gaz tankı (1 adet 10 tonluk)	: 1	x	5.500 YTL	=	5.500 YTL
Jeneratör :				=	10.000 YTL
Oklar, armatürler, fiyat panosu, market alnı vb.				=	8.000 YTL
Proje ve Ruhsat masrafları (Varsayılan)				=	50.000 YTL
TOPLAM				=	2.161.650 YTL

Maliyet Yöntemine göre gayrımenkulün toplam değeri yaklaşık olarak 2.161.650 YTL'dir.

İki değer uyumlaştırıldığında 2.100.000 YTL değere ulaşılır.

Her iki yöntemle de değerlemesi yapılan gayrimenkulün elde edilen sonuçlar itibarıyla birbirine yakın değerler olduğu, her iki yönteminde uygulanabilirliğinin mümkün olduğu açıkça görülmektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Gayrimenkul değerleme konusu son yılların en çok konuşulan fakat yeterince bilinmeyen bir alanı temsil etmektedir. Gayrimenkul değerlemesi sadece değer tespit etmekten ibaret değildir. Aslında tek başına uzmanlık gerektiren geleceği olan bir daldır.

Son yıllara kadar ülkemizde bilirkişi komisyonları, kıymet takdir komisyonları veya özel gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından hiçbir uzmanlık eğitimi almamış kişilerce yapılan değerleme hizmetleri, günümüzde gayrimenkule dayalı sermaye arayışı nedeni ile giderek önem kazanmaya başlamış ve özellikle gelişmiş ülkelerde bir meslek dalı uzmanlık alanı olmuştur.

Bu amaçla Seri VII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler kurulmuş ve bu şirketler tarafından bağımsız ve tarafsız bir şekilde piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde, değerleme raporları hazırlamak amacı ile asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı" verilen kişiler tarafından değerleme raporları hazırlatılmaktadır.

Taşınmaz değerleme yapılırken çıkar çatışmalarına girilmemeli, Uluslararası Değerleme Standartlarına sadık kalınmalıdır. Değerleme Uzmanı; yeterli bilgi birikimine, yeterlilik ve deneyime sahip olmalıdır.

Değerleme sürecinde değerleme aşamaları bir silsile içerisinde uygulanmalı ve bu silsile çerçevesinde rapor hazırlanmalıdır. Örneğin, taşınmaz görülmeden önce Belediye ve Tapu aşamalarının yapılması, değerlemesi yapılacak taşınmaz hakkında önceden bilgi sahibi olmasını sağlar ve yanlış yer değerlemesinin önüne geçilmiş olunur.

Taşınmaz mal değerlemesinde seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve özelliklerine göre değişmektedir. Taşınmazın türü ne olursa olsun, eğer elde yeterli sayıda veri var ise, Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılabilir. Ancak,

genellikle konut ve yapısız taşınmazlar ve boşmuş gibi addedilen araziler için daha çok Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılır. Yapılı taşınmazlarda ise maliyet yöntemi ile değerleme yapmak daha uygundur. Gelir getiren yapılı veya yapısız tüm taşınmazlarda ise gelir yöntemi ile değer tespiti yapılması daha uygundur.

Konusuna hakim, değerleme uzmanları tarafından, mesleki etik kurallara ve standartlara uygun, objektif olarak değerleme aşamalarının tümünün uygulanması ve taşınmazın özelliklerine göre uygun yöntemin seçilmesi ile doğru değer belirlenmiş ve kaliteli bir değerleme raporu hazırlanmış olacaktır.

KAYNAKLAR

Abacıoğlu M., 2004, İmar Kanunu ve Mevzuat (7.Baskı), Seçkin Yayıncılık.

Açlar, A. ve Çağdaş,V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara.

Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2005. Değerleme ile ilgili Mevzuat ve Değerleme Yöntemleri, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Taşınmaz Değerlemesi Temel Bilgi Semineri, Ankara.

Adelet Bakanlığı, 2008. **http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/5175.html** (Erişim: 20.03.2008).

Alptürk, E., 2007 Gayrimenkul Değerleme Rehberi Maliye ve Hukuk Yayınları.

Babuşçu Ş., Hazar, A., Biçer, İ. ve Erkara, A., 2007, SPK, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık.

Başbakanlık, 2008, **http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin.Aspx? MevzuatKo**

d=1.5.2942&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch= (Erişim: 10.03.2008).

Çağdaş, V., 2001. Taşınmaz Likiditesi ve Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Gelirler Genel Müdürlüğü, 2008, **www.gib.gov.tr/index.php?id=1028** (Erişim:15.03.2008).

Gültekin, T., 2005**,** Gayrimenkul Bilgi Bankası.

http://rega.basbakanlik.gov.tr/index.aspx (Erişim: 10.03.2008).

http://rega.basbakanlik.gov.tr/index.aspx (Erişim: 10.03.2008).

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2008. **www.oib.gov.tr/baskanlik/yasa.htm** (Erişim: 25.02.2008).

Resmi Gazete, 2001 11.08.2001 tarih ve 24490 sayılı Resmi Gazete.

Resmi Gazete, 2003 14.07.2003 tarih ve 25168 sayılı Resmi Gazete.

SPK, 2008 **www.spk.gov.tr/mevzuat/pdf/Bolum_8/8_2_1_SeriVIII_No35.pdf** (Erişim: 15.02.2008).

T.C. Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, 1994. Emlak Beyaname Düzenleme Rehberi, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.

TKGM, 2008. **www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=sss** (Erişim 10.02.2008).

Töre, E., 2004 Gayrimenkul Değerlemesi (Apraisal İnstitute) İstanbul Üniversitesi Yayın No: 4487.

Yıldırım, E., 2005, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Bilgi Üniversitesi Seminer Notları.

EKLER:

EK 1: Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2008 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ

26 Mart 2008 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 26828

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2008 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2008 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BM) YTL/M2
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	**65,00**
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı- geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelikler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	**112,00**
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	

. Su depoları
. İş yeri depoları
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

II. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR **178,00**

. Kuleler, ayaklı su depoları
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
. Kayıkhane
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR **245,00**

. Pnömatik ve şişirme yapılar
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları
. Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı beton ve çelik prefabrike depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
. Jeoloji, botanik ve tema parkları
. Mezbahalar
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR **399,00**

. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
. Katlı garajlar
. Hobi ve oyun salonları.
. Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b)
. Basımevleri, matbaalar
. Soğuk hava depoları
. Konutlar (dört kata kadar- dört kat dahil – asansörsüz ve kalorifersiz)
. Benzin istasyonları
. Kampingler
. Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
. Semt postaneleri
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR **455,00**

. Kreş-Gündüz bakımevleri
. Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller)
. Entegre tarımsal endüstri yapıları
. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
. Gençlik Merkezleri
. Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
. Temel eğitim okulları
. Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
. Jandarma ve emniyet karakol binaları
. Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
. Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
. Halk evleri
. Pansiyonlar
. 150 kişiye kadar cezaevleri
. Fuarlar
. Sergi salonları
. Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
. Marinalar
. Gece kulübü, diskotekler
. İtfaiye kurtarma istasyonları
. Misafirhaneler
. Büyük çiftlik yapıları
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR **513,00**

. Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
. Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
. Liman binaları
. İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
. Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
. 150 kişiyi geçen cezaevleri

. Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
. İbadethaneler (Dini yapılar 1000 kişiye kadar)
. Entegre sanayi tesisleri
. Aqua parklar
. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
. Özellikli müstakil alomaliye.com konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)
. Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
. Büyük alışveriş merkezleri
. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
. Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR **568,00**

. İş Merkezleri
. Araştırma binaları ve laboratuarlar
. Metro istasyonları
. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
. Büyük postaneler (merkez postaneleri)
. Otobüs terminalleri
. Satış ve sergi binaları (showroomlar)
. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
. Banka binaları
. Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı oteller ile 1. sınıf moteller)
. Normal radyo ve televizyon binaları
. Özelliği olan genel sığınaklar
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR **682,00**

. Hastaneler (150 yatağa kadar)
. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
. Bakanlık binaları
. Yüksek öğrenim yurtları
. Arşiv binaları
. Radyoaktif korumalı depolar

. Büyük Adliye Sarayları

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR **846,00**

. Radyo-Tv İstasyonları

. Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi

. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar

. Borsa binaları

. Üniversite kampüsleri

. Yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar

. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR **1.025,00**

. Kongre merkezleri

. Müze, sergi kütüphane kompleksleri

. Olimpik spor tesisleri – hipodromlar

. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları

. Havaalanları

. İbadethaneler (1000 kişinin üzerinde)

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR **1.169,00**

. Hastaneler (150 yatağın üstündeki hastaneler ve özelliği olan ihtisas hastaneleri)

. Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)

. Büyük radyo ve televizyon binaları

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR **1.396,00**

. Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri

. Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar

. ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştiren ve tebliğden çıkarılan yapılar için, 2008 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenerek başlatılmış ve devam eden işlerde, söz konusu tebliğlerdeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2008 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.

EK 2: İnşaat Sınıfı ve Yaşına Göre Binalarda Yıpranma Oranları

İnşaatın Sınıfı	0-3 Yaş Arası %	4-5 Yaş Arası %	6-10 Yaş Arası %	11-15 Yaş Arası %	16-20 Yaş Arası %	21-30 Yaş Arası %	31-40 Yaş Arası %	41-50 Yaş Arası %	51-75 Yaş Arası %	75 ve Daha YukarıYaş Arası %
Çelik Karkas-Betonarme Karkas Binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş Duvarlı (Çamur Harclı) gecekondu tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve Diğer Basit Binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Kaynak: Maliye Bakanlığı, 2004.

ÖZGEÇMİŞ

Haydar Karaca 1974 yılında Malatya'da doğmuştur. İlköğrenimini Malatya Kemal Özalpler İlköğretimi'nde yapmıştır. Orta öğrenimini Malatya İnönü Ortaokulu'nda, lise öğrenimini ise Malatya Lisesi'nde tamamlamıştır. 1993–1995 yılları arasında Hacettepe Üniversitesi Ankara Meslek Yüksekokulu'nda Harita ve Kadastro Bölümü'nü okumuştur. 1995 yılında Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümüne girmiş, 1996 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'ne yatay geçiş yapmıştır. 2002–2003 yılları arasında askerlik görevini, Yedek Subay olarak Askeri Coğrafya Amaçlı Veri Toplama projesinde çalışarak tamamlamıştır. 2004 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Geomatik Mühendisliği Programında Yüksek Lisans yapmaya hak kazanmıştır.

1994–2002 yılları arasında part-time olarak Anadolu Sigorta A.Ş'de prodüktör olarak çalışmıştır. 2005 yılından bu yana Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş'de Değerleme Uzmanı olarak çalışmaktadır. Medeni durumu bekârdır.