



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

**TUGDES**  
**Türkiye Değerleme**  
**Standartları Çalışması**

**1.Versiyon**

**Eylül 2011**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>BÖLÜM I</b>	<b>GİRİŞ</b>
<b>BÖLÜM II</b>	<b>ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI TÜRKİYE MODELİ</b>
<b>BÖLÜM III</b>	<b>TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİ EDEN PARAMETRELER</b>
<b>BÖLÜM IV</b>	<b>TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İŞLEMİNDE İHTİYAÇ DUYULAN BELGELER VE İNCELEME YAPILACAK/YAPILMASI GEREKEN KURUMLAR</b>
<b>BÖLÜM V</b>	<b>GAYRİMENKUL CİNSİNE GÖRE UYULMASI ÖNERİLEN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>
<b>BÖLÜM VI</b>	<b>DEĞERLEME RAPORUNUN İÇERİĞİ VE RAPOR TÜRLERİ</b>
<b>BÖLÜM VII</b>	<b>DEĞERLEME HİZMETİNİN KULLANIM ALANLARI*</b>
<b>BÖLÜM VIII</b>	<b>TAVSİYE EDİLEN İYİ UYGULAMA KILAVUZU NOTLARI*</b>
<b>BÖLÜM IX</b>	<b>ÖRNEK UYGULAMALAR – VAKA ÇALIŞMALARI*</b>

\*Bu çalışmaların değişik platformlardan üyelerle oluşturulması gereklidir.

## **BÖLÜM 1 : GİRİŞ:**

Bu rapor çalışma, Türkiye içinde çalışan Değerleme Uzmanları'nın Değerleme konusunda izlemesi gereken yöntemler, değer tanımları ve standartları konusunda yardımcı olması amacıyla hazırlanmıştır. Standartların Adı TUGDES Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standardartları'dır.

**Değerleme** disiplinler arası bir meslek olması nedeni ile birçok meslek grubunu ilgilendirmektedir. TUGDES tüm disiplinlerden olan meslektaşlara yol göstermeyi amaçlamaktadır.

Ülkemizde değerleme sektörü 2001 yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan tebliğ sonrasında profesyonel anlamda görülmeye başlanmıştır. Aradan geçen 10 (on) yıllık süre zarfında SPK sektörü geliştirmeye, desteklemeye yönelik ilave düzenlemeler yapmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ise ilk kez 2006 yılında çıkardığı yönetmelikle sektörün disipline edilmesi yönünde SPK tebliğlerine bir nevi destek vermiştir. BDDK tarafından Aralık 2010 tarihinde yayınlanan Kurul Kararı ise sektör için eşik noktası niteliğindedir. Bu karar ile BDDK kapsamında Finans Sektörü için hazırlan tüm raporların Değerleme Şirketlerince yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir.

Mayıs 2010 tarihinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurularak, çalışmalarına başlamıştır. Değerleme Sektörü'nü düzenlemek, denetlemek, disipline etmek, istatistiki veri oluşturmak gibi önemli görevleri olan Birliğin kurulması camiada büyük bir memnuniyetle karşılanmıştır.

Ülkemizde taşınmaz değerleri farklı kişi ve kurumlarca, farklı standartlar ve çeşitli yöntemlerle tespit edilmektedir. Bu sebeplerle taşınmazın birçok değerinden söz edilmektedir. Vergi-sigorta-kamulaştırma-özelleştirme gibi alanlarda farklı yöntemler kullanılarak değer tespit edilmekte, bunun sonucunda değerler arasında farklar meydana gelmektedir.

Ülkemizde SPK tebliği ile Uluslararası Değerleme Standartları-2007 versiyonu uygulanmaktadır. 2008 yılında Amerika'da başlayıp tüm dünyayı etkisi altına alan mortgage krizinde, RICS, IVCS, Appraisal Institute ve diğer standart belirleyici kurumlar Uluslararası Değerleme Standartları'nın eksik yanlarını sorgulamıştır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda iyileştirme çalışmalarına başlanmıştır ve uluslararası platformlarda yayınlar yapılmaktadır. Globalleşen dünyada değerleme mesleği uluslararası boyutlarda da kendini geliştirme ihtiyacı duymaktadır.

Ülkemizde değerlemeden kaynaklanan sorunlar değer tanımlarından çok; değerleme standartları, uygulamalar arasında ortak bir kavram anlayışı olmamasından kaynaklanmaktadır.

Çalışmamızda gayrimenkul değerinin doğru olarak belirlenmesi için kullanılması gereken parametreler, standartlar, detaylı olarak incelenmiştir. Çalışma özünde değerleme raporlarının ortak bir formatta olmasa bile ortak bir içerikte hazırlanması benimsenmiştir. Ülkemizde de tebliğ olarak yayınlanmış ve geçerli olan Uluslararası Değerleme Standartları'nın bütün uluslararası uygulamalarda çatı standart olabileceği düşünülmektedir. Ancak her ülkenin kendine özgü durumlarının da ortaya konulabildiği, ortak uygulamaların açıklandığı standardının olması görüşü mevcuttur. Bu nedenle yerel standartlarımızın geliştirilmesini teminen TUGDES – Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları adı altında TÜRKİYE MODELİ standart uygulama kılavuzuna yer verilmiştir.

## **BÖLÜM 2 :**

### **ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI TÜRKİYE MODELİ**

#### **TÜRKİYE GAYRİMENKUL DEĞERLEME STANDARTLARI (TUGDES)**

##### **Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri**

###### **Giriş**

Türkiye’de Profesyonel Değerleme Uzmanları’nın fikir birliği ihtiyacı ile yaptığı çalışmalar sonucunda Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları ve Tavsiye Edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları (TUGDES) oluşturulmuştur.

Yasalarımız ve ekonomik koşullar, duruma göre, bazı özel (ve bazen sınırlı) uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerlendirme yöntem ve tekniklerinin temelleri genelde dünya çapında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ile bir benzerlik gösterir. Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları ve Tavsiye Edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları (TUGDES), ülkemiz koşullarındaki değerlendirme çalışmalarının Uluslararası Değerleme Çalışmalarından mümkün olduğunca ayırmadan yaymak ve desteklemek amacıyla. Uygulamaları ve Kılavuz Notları’nı tamamlayıcı bir niteliğe sahiptir, ancak standart belgelerinin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilmezler.

**TUGDES**, medeni kanuna ve vergi usul kanununa göre taşınmaz (gayrimenkul) olarak nitelendirilen mülkler, varlıklar, haklar ve haklar demeti için düzenlenmiştir.

**TUGDES** Standartları ve Tavsiye Edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları bu esaslara dayanmaktadır, fakat her standart kapsamına giren esasların tümünü birden dile getirmeye çalışmak mümkün olamamaktadır. Bunun yerine bu bölüm her standardın eksikliklerini tamamlar, değerlendirme mesleğini anlama ve standartları uygulama açısından özel önemi olan esaslar hakkında genel bir görüş edinme imkanı sağlar. Kılavuz notları tavsiye niteliğinde uygulamalardan oluşmuş olup, zaman içinde piyasa dinamikleri gereğince genel bir fikirbirliği ile geliştirilebilir, değiştirilebilir, uygulamadan kaldırılabilir.

Mülk ve varlık değerlerinin takdiri ve raporlanması ve bunlarla ilgili yol gösterici hükümler Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları, Tavsiye Edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları’nın kapsamı içindedir. Değerleme sonuçlarının nasıl derleneceği, nasıl iletileceği ve diğer profesyonellerin bulgularıyla nasıl birleştirileceği, Değerleme Uzmanı için son derece önemlidir. Değerleme Uzmanları ve onların raporlarını okuyanlar için terminolojinin doğru anlaşılması önemlidir. Deneyim ve uzmanlığın iyi kullanımı, yaklaşımların ve yöntemin doğru şekilde uygulanması, sorunlu konuların uzmanlarca benzer biçimde algılanması şarttır. Standartlar ve tavsiye edilen iyi uygulamalar gayrimenkul değerlendirme hizmetinin sonuçlarından yararlanma durumunda olanların da kullanımına sunulmuştur.

Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları ile sektörün uyum sağlayabilmesine yol göstermek amacı ile hazırlanmıştır. Çalışmalardan doğru profesyonel takdirlerin çıkabilmesini sağlayan gerçek piyasa bilgilerine ulaşmak içinde gerekli önem verilmelidir. TUGDES standartlarında bulunmayan hususlarda Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) geçerlidir.

Her ne kadar mülkler, mevki, yararlılık, yaş, uygunluk ve diğer etkenler bakımından farklılıklar gösterse de değerlendirme ilkeleri farklılık göstermez. Değerleme Uzmanı’nın, kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayan ve onlarca açıkça anlaşılacak, tarafsız bir değerlendirme çalışması yaparken değerlendirme ilkelerini bu standartlar kapsamında tutarlı bir şekilde uygulaması gereklidir.

## Etik Davranış Kuralları

### Giriş

Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları'na uygun Değerleme işlemlerinin amacı; peşin hükümlerden uzak, bağımsız, tarafsız, yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan, dürüst ve ehil, konusunda gerekli uzmanlık eğitimlerini almış ve yetkinliğini kanıtlamış profesyonel Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak arttıracak ve koruyacak davranışlar içinde olmalıdır.

### Kapsam

Değerleme Uzmanları, yasalar ve hukuki düzenlemeler uyarınca, müşteriler, gelecekteki kullanıcılar, ulusal kurum veya kuruluşların talebi üzerine veya kendi seçimleri ile bu standartlara uyarlar. Değerleme faaliyetlerini Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları'na uygun olarak yürüten bir Değerleme Uzmanı bu Davranış Kuralları'na uymakla mükelleftir.

Bu kurallar yasaların üzerinde olmadığı gibi, Değerleme Uzmanı'nın çalışmalarının gözetim ve denetimini üstlenen ulusal kurum veya kuruluşların kuralları, tüzükleri ve yönetmeliklerini tamamlamaktan başka bir maksadı yoktur.

Bu standartlara göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan genel kabul gören ulusal meslek örgütlerinin eğitilmiş uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür.

### Tanımlar

Varsayımlar, gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bir değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Bütün değerlemeler, bir dereceye kadar varsayımlara dayanmaktadır. Özellikle, yaklaşımın tutarlılığını sağlamak için, Pazar Değeri tanımı varsayımlar içerir ve Değerleme Uzmanı, bilinmeyen veya belirlenebilir olaylar hakkında daha fazla varsayımda bulunma ihtiyacı duyabilir. Raporlarda varsayımlar net şekilde anlatılması Değerleme Uzmanı'nın sorumluluğundadır. **Raporlarda yer alan varsayımların net şekilde anlatılması Değerleme Uzmanı'nın sorumluluğunda olup kaynağı belirtilmelidir.**

Kısıtlayıcı Koşullar, değerlemelere getirilen kısıtlamalardır.

Kısıtlayıcı koşullar, değerlemenin yapımı sırasında ortaya çıkan ve çalışmalarını kısıtlayıcı koşullardır. Bunlar, müşterilerden veya fiziksel koşullardan kaynaklanan durumlar olabilir. (Örnek: Değerlemeyi etkileyebilecek bir veya birden fazla önemli faktörün Değerleme Uzmanı tarafından tam olarak incelenmesine izin verilmemesi, yerin fiziksel olarak görülebilmesi, ruhsat dosyalarına ulaşılamaması....vb);

Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Ülkemizde Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslama sınavlarını geçerek, tecrübe süresini ispat etmiş ve Lisans almaya hak kazanmış kişilere “Değerleme Uzmanı” denilmektedir. Bu uzmanlık halk arasında “Lisanslı Değerleme Uzmanlığı” olarak da tanımlanmaktadır.

### **Değerleme Uzmanı**

- Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan 4 yıllık üniversite eğitimi derecesi almış,
- Pazarda değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- Güvenilir ve sağlıklı değerlendirme çalışması yapmak için gerekli kabul edilmiş metod, yaklaşım ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslama Sınavları'ndan başarılı olarak belge almış,
- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyesi olan,
- Kariyeri süresince profesyonel eğitim programlarını takip eden,
- TUGDES Etik Davranış Kuralları'nın gereklerini yerine getiren,
- İtibarlı bir kişidir.

Yasal tanımı Değerleme Uzmanı olsa ülkemizde Değerleme Uzmanları piyasada ve sektörde “Lisanslı Değerleme Uzmanı” ünvanı ile tanınmaktadır.

### **Lisanslı Değerleme Şirketi ve Değerleme Uzmanı**

Yetkin bir kamu kurumu tarafında belli bir iş kolunda faaliyet vermek üzere yeterli görülmüş ve listeye alınmış, Değerleme Uzmanları liderliğinde yürütülen şirketleri tarif eder.

Şirket İçi Değerleme Uzmanı herhangi bir ünvanla, Lisanslı Değerleme Şirketleri bünyesinde çalışan, sadece çalıştığı firmaya hizmet veren kadrolu uzmanları ifade eder.

Şirket Dışı Değerleme Uzmanı; Lisanslı Değerleme Şirketlerine bağlı ve/veya bağımsız olarak çalışan, ya da sadece kendi adına çalışan kişilerdir. Bunlar ülkemizde değerlendirme sektöründe “çözüm ortağı”, “anlaşmalı uzman” olarak bilinmektedirler. Herhangi bir Şirket'te kadrolu çalışamaz, bir Şirket'e dışarıdan sözleşmeli olarak değerlendirme hizmeti verebilirler.

Bu Değerleme Standartları'na göre görev alan tüm Değerleme Uzmanları'nın bu Davranış Kuralları'nda belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerektiğinden, bir çok görevde bağımsızlık şartlarını da karşılamaları zorunludur.

### **Ahlaki İlkeler**

Değerleme Uzmanları her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar. Uzmanlar meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar.

### **Dürüstlük**

- 1) Değerleme Uzmanı, yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmamalıdır.
- 2) Değerleme Uzmanı, bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemelidir.
- 3) Değerleme Uzmanı, diğer Değerleme Uzmanları tarafından doğru, makul bulunmayan değerlendirme hizmetlerinde yer almamalı ve onlara herhangi bir şekilde katkıda bulunmamalı ve kişisel çıkarlardan uzak durmalıdır

- 4) Değerleme Uzmanı, hukuka uygun davranmalı ve iş yaptığı veya görev üstlendiği ülkenin yasalarına ve yönetmeliklerine riayet etmelidir.
- 5) Değerleme Uzmanı, sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunmamalı ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yaymamalıdır.
- 6) Değerleme Uzmanı, iş alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunmamalı ve bu şekilde reklamını yapmamalıdır.
- 7) Değerleme Uzmanı, göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların bu davranış kurallarına bağlı olmalarını temin etmelidir.
- 8) Teminat Değerleme çalışmalarında kredi lehdarı müşterinin ya da taşınmazı gösteren şahısların değerlendirme sürecine, fiyata ilişkin yapabilecekleri etik olmayan etkilerin ve hareketlerin Müşteri'ye gecikmeden bildirilmesi gereklidir.

### **Çıkar Çatışmaları**

- 1) Değerleme Uzmanı, ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalıdır.
- 2) Değerleme Uzmanı, müşterileri ile diğer müşterileri, kendisi, çalıştığı firma, akrabaları, arkadaşları veya iştiraklerinin çıkarları arasında bir görev çatışması oluşmaması için gerekli tüm makul önlemleri almalıdır. Talimatları kabul etmeden önce muhtemel çatışmalar yazılı olarak açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanı'nın daha sonra haberdar olduğu çatışmalar derhal açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanı böyle bir çatışmanın olduğunu değerlendirme işi bittikten sonra öğrenirse açıklama makul bir süre içinde yapılmalıdır.

### **Gizlilik ve Sır Saklama**

- 1) Değerleme Uzmanı, müşterilerin işlerini daima büyük bir gizlilik içinde, basiretli bir şekilde yürütmelidir.
- 2) Değerleme Uzmanı, müşterisinden aldığı gerçeklere dayanan hassas verileri, müşterisi için hazırlamış olduğu rapor sonuçlarını, üyesi bulunduğu tanınmış bir profesyonel değerlendirme kuruluşundaki belirli hukuki takiplerde olduğu gibi kendisinden yasal olarak açıklama yapması talep edilen haller hariç, müşteri tarafından özel olarak yetkili kılınmış kişiler dışında kimseye açıklayamaz.

Ancak;

- a) Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,
  - b) Mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi,
  - c) İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi,
- hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

### **Tarafsızlık**

- 1) Değerleme Uzmanı, görevini mutlak bir bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarlarını gözetmeksizin yerine getirmelidir.
- 2) Değerleme Uzmanı önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir.
- 3) Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.
- 4) Değerleme Uzmanı'nın ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olup olmadığı açıklanmalıdır.
- 5) Değerleme Uzmanı, müşteri veya başkaları tarafından sağlanan, ancak yeterli nitelikleri taşımayan veya bağımsız bir kaynak tarafından doğrulanmayan önemli bilgilere

- güvenmemelidir. Şöyle ki, bu türden açıklamalara güvenilmesi esas ve seviyesi itibarıyla Değerleme Uzmanı'nın hareket alanını kısıtlayan durumlardan olmamalıdır.
- 6) Değerleme Uzmanı, makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor isteyen görevleri kabul etmemelidir.
  - 7) Olasılığı makul olan varsayımsal durumlar, hem varsayımın gerçekleşme ihtimali hem de gerçek durumu yansıtan değer görüşünü içermesi şartıyla raporda belirtilebilir. Örnek: Müşterinin, zehirden arındırıldıktan sonra bir arazinin değerinin ne olacağını öğrenmek istemesi gibi.
  - 8) Değerleme Uzmanı, herhangi bir peşin hüküm içeren mesnetsiz sonuçlara veya değeri korumak yahut maksimize etmek için böyle bir peşin hükmün gerekli olduğu düşüncesini yansıtan rapor sonuçlarına dayanmamalı veya bunları kullanmamalıdır.
  - 9) Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme Uzmanı'nın raporunu incelerken, tarafsız bir düşünce sergilemeli ve raporun sonuçlarına neden katılıp neden katılmadığını, gerekçeleri ile birlikte belirtmelidir.

### **Bağımsızlık**

Mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme Uzmanlarının değerlendirme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Değerleme Uzmanları çalışmalarını sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

Gerek içeriden gerekse dış değerlendirme uzmanı olarak faaliyet veren kişi ve kuruluşlar için aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış olarak düşünölmelidir:

- 1) Değerleme sözleşmesinde öngörölenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaaadinin ortaya çıkması,
- 2) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağılı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,
- 3) Müşteri ile müşterinin bağılı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,
- 4) Müşteri veya müşterinin bağılı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,
- 5) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,



- 6) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerlendirme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

### **Mesleki Özen**

Değerleme Uzmanları; değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özenin asgari kıtası, değerlemeye ilişkin TUGDES kurallarına eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, değerlendirme uzmanı değerlendirme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kağıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

### **Yetkinlik ve Yeterlilik**

Değerleme Uzmanı, üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli yetkinlik, bilgi, beceri ve deneyime sahip olmalıdır. Sadece "Tanımlar" kısmında belirtilen Değerleme Uzmanı tanımına uyan bir uzman bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebilir. Uzmanlar yetkinliği ve yeterliliği olmayan işleri kabul etmemelidirler.

### **Talimatların, İşlerin, Görevlerin Kabulü**

Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevi kabul etmeden veya bir görevi yerine getirmek için anlaşmaya varmadan önce mevcut problemleri, talep edilen çalışma içeriğini tam olarak saptamalı ve işi gerçekleştirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olduğundan emin olmalıdır. Bu görev başka bir ülkede ise, görevi layık olduğu şekilde yerine getirebilmek için o ülkenin pazar güçleri, dili ve yasaları hakkında deneyim ve bilgiye sahip bir profesyonelle birlikte hareket etmelidir.

### **Dışarıdan Yardım**

- 1) Değerleme Uzmanı, kendi bilgi ve deneyimini tamamlamak için gerekli dış yardım hizmetleri alırken, önce kendisine bu yardımı verecek kişilerin gerekli beceriye ve ahlaki ilkelere sahip olup olmadığını belirlemelidir.
- 2) Değerleme çalışmalarda bazen (gemiler, uçaklar, madenler) Değerleme Uzmanı olmasa da yetkinliği belli uzmanlık alanlarında olan kişilerin yardımına ihtiyaç duyulabilmektedir. Bu durumda dışarıdan yardım alınabilir.
- 3) Dışarıdan yardımın gerekli olduğu durumlarda müşteri onayının alınması gerekir ve yardımcıların kimlikleri ve oynadıkları rol Değerleme Uzmanı'nın raporunda açıkça belirtilmelidir.

### **Verimlilik ve Titizlik**

Değerleme Uzmanı müşteri'nin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli bir şekilde hareket etmeli ve değerlendirme sürecinde müşteriye sürekli bilgi vermelidir.

- 1) Şartların, işin yeterli özen ve dikkatle araştırma yapılmak suretiyle kaliteli bir şekilde yapılmasını ve makul bir sürede bitirilmesini engellediği durumlarda talimatlar geri çevrilmelidir.

- 2) Değerlemenin raporlanmasından önce, yanlış yorumlamalardan kaçınmak için müşteriden yazılı talimatlar alınmalı ve/veya bu talimatlar Değerleme Uzmanı tarafından yazılı olarak yeterli ayrıntıları içerecek şekilde teyit edilmelidir.
- 3) Değerleme Uzmanı değerlemede kullanılan analiz verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamalı ve araştırmalıdır.
- 4) Değerleme Uzmanı her görev için, tamamlanmasını takiben, bütün yazılı raporların, yapılan yazışmaların, tutulan notların, bunlara ek olarak Değerleme Uzmanı'nın objektif karşılaştırma ve hesaplama yoluyla yaptığı araştırmalar sonucu ulaştığı görüşlerini kanıtlayan dosya notlarının kağıt üzerinde veya elektronik formdaki gerçek kopyalarını içeren bir çalışma dosyası hazırlamalıdır.
- 5) Her görev için hazırlanan çalışma dosyası ve/veya raporlar, görevin tamamlanmasından itibaren ilgili Mevzuat hükümlerinde belirtilen süre boyunca saklanmalıdır.

## Açıklama

Değerleme Uzmanları'nın, hizmetlerinden yararlananlara analizlerini, görüşlerini ve vardıkları sonuçları, anlamlı, yanıltıcı olmayan ve objektifliğe etki edebilecek her şeyi açıklayan raporlar aracılığı ile geliştirip iletmeleri temel bir kuraldır.

- 1) Değerleme raporu, görev kapsamını açık ve uygun bir şekilde yapmalı, amacını ve ne için kullanılacağını, bu konudaki varsayımları, varsayımsal senaryoları veya değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı durumları, varsa bunların hesaplanan değer üzerindeki etkilerini de belirterek açıklamalıdır.
- 1) Değerleme raporu gerçekleştirilen görevi, varılan sonuçları ve bunların şekillendirildikleri şartları tarif eden yeterli bilgiyi içermelidir.
- 2) Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevin konusu olan ve muhtemel çıkar çatışmasına yol açabilecek, şirket ya da mülkle olan doğrudan veya dolaylı, kişisel veya kurumsal ilişkileri açıklamalıdır.
- 3) Değerleme Uzmanı, Dış Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyor fakat aynı zamanda müşterinin ücretli elemanı gibi çalışıyorsa, Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığının tehlikeye düştüğünün sanılmaması ve üçüncü şahısların değerlemeye olan güveninin sarsılmaması için bu ilişki mutlaka açıklanmalı veya müşteriye önceden bildirilmelidir.
- 4) Değerleme Uzmanı'nın sunabileceği hizmetin kalitesine getirilen herhangi bir kısıtlama, dışarıdan zorla kabul ettirilmesine veya Değerleme Uzmanı'na veya göreve özgü olmasına bakılmaksızın mutlaka açıklanmalıdır. Dışarıdan bir yardım alındığında, Değerleme Uzmanı yardımcıların kimliğini, güvenilirlik derecelerini ve alınan yardımın niteliğini açıklamak zorundadır.
- 5) Değerleme Uzmanı, kamuya açıklanacak bilgilerin şekil ve içeriği üzerinde belli bir ölçüde kontrol sahibi olmak için değerlemelerin veya sonuçlarının izin alınmadan yayınlanmasına sınırlama getirmelidir.
- 6) Değerleme Uzmanı raporlarında standartlarından yapılan sapmalar varsa bunları açıklamalıdır.
- 7) Standartlar, durumlara ilişkin genellemeler yapmak için hazırlanmıştır ve her bir durum için ayrı ayrı yorumlanamazlar. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olacağı durumlar da olacaktır. Bu tür durumların ortaya çıkması halinde başvurulmuş uygulama, ancak bu uygulamanın makul şartlar çerçevesinde olması, ahlaki ilkeler ve yetkinlik ölçülerine uygun olması ve bu farklılığın ardında yatan mantığın da değerlendirilmesinde belirtilmesi kaydıyla Standartların ihlali anlamına gelmeyecektir.
- 8) Değerleme ücretlerinin sonuca bağlı olarak alınması, sonucun belli bir yüzdesine bağlanması, ücretin sonuçtan sonra belirlenmesi ülkemizde yasaklanmıştır. Aksine

yapılan uygulamaların bağımsızlığa ve tarafsızlığa gölge düşüreceği kabul edilmektedir.

## **Değerleme Yöntemleri, Yaklaşımları**

Pazar Değeri'nin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değerın takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme Uzmanı'nın bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme Yaklaşımı** veya yaygın olarak kullanılan diğer terimi ile **Değerleme Yöntemleri** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Bu yaklaşımların her biri kısmende olsa ikame ilkesini esas almaktadır. Bu ilke benzer yada yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyat olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülke Pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla parayı başka bir yere yatırımın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülkle benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya riski bir mülke uyarlamasının (adapte etmenin) maliyeti ile sınırlıdır.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları, yöntemleri, aşağıdakileri içerir. Yöntemler ekdeki tavsiye edilen İyi Uygulamalar Kılavuz Notları ile örneklendirilmiştir.

### **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir

### **Kullanım alanları**

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

### **Uygulamadaki Zorluklar**

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Birbiri ile karşılaştırılması uygun olmayan emsallerin karşılaştırılması durumunda yanlış sonuca ulaşma riski vardır.

### **Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar**

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

## Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar (verilere güvenebildiğiniz durumlarda)
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, karşılaştırılabilen unsurlar arasındaki düzeltmeler göz önüne alınmalı, ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir.

## Maliyet Yaklaşımı

**Maliyet yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “ Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır ” şeklinde tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir ve gayrimenkulün yeni olduğunda pazarın ödeyeceği üst limiti belirler. Bu teknikte, gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

## **Kullanım alanları**

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında ve bölgede yeterli sayıda arsa emsaline ulaşıldığında,
- Alışılacağı dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda,
- Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

## **Zorluklar**

- Profesyonel Uzman görüşü gerektirir
- Pazar değerini tam göstermez
- Eski binalarda çok da uygun değildir

## **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

- Yapılar eski ve en iyi ve verimli kullanım durumundan uzaksa
- Piyasa verileriyle desteklenmiyorsa
- Kira amortisman süreleri bilinmiyorsa

## **Yöntemde Yararlanılabilecek Kaynaklar**

- İnşaat sözleşmeleri
- Bayındırlık Bakanlığı yıllık yeniden maliyet listeleri
- Endeksler (varsa)
- Yüklenici firmaların bilgileri
- Diğer tamamlanmış projelerin inşaat maliyeti bilgileri
- Değerlemecinin kendi kayıtları
- Diğer kaynaklar ve yayınlar

Binanın inşaatından ve mülkün pazarlamasından kaynaklı risklerin olumlu ve olumsuz etkileri maliyet hesabında ayrıca hesaba katılmalıdır.

Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsada karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.

## **Gelirlerin Kapitalizasyonu (İndirgenmesi) Yaklaşımı**

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk

seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmalıdır.

### **Yöntem iki Temel Metodolojiyle Desteklenir:**

#### **1) Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı**

Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi). Genelde piyasada emlakçılar ve halk arasında kullanılan yöntemdir. Değere ulaşmak için mülkün toplam yıllık gelirinin mülkün kapitalizasyon oranına bölünmesi veya başka deyişle mülkün yıllık gelirinin mülkün kendini amorti etme süresi ile çarpılması sonucunda bulunur.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

#### **Bu Yöntemde Sık Yapılan Yanlışlıklar**

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam Potansiyel Brüt Gelir yerine yalnızca kira gelirini dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların potansiyel getirilerinin hesaba dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,
- Mülke ait genel giderlerin dikkate alınmaması,

#### **2) Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu (İndirgenmesi) Yaklaşımı**

Bu yöntemde Değerleme Uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel öznesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

#### **Zorluklar**

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir. Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

#### **Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar**

- Gelir getirmeyen mülkler
- Pazarda uygun ve sağlıklı ölçülebilir emsallerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

## Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarında dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

### Yaklaşımında Geleceğe Yönelik Aşağıdaki İçerikler Olmalıdır :

- Güncel piyasa rayiçleri ve beklenen rayiç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- Iskonto oranı, pazardaki karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerden ve işletmelerden seçilmelidir. Yatırım analiz süresi genelde 5 ile 10 yıl arasında değişmekte olup bu süre mülk sınıfının veya içinde bulunduğu Pazar sektörünün özelliklerini oluşturan pazarın davranışına bağlı olarak seçilmelidir. Uygulama dönem sonundaki indirgeme oranı ile iskonto oranının esası açıklanmalıdır.

Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

**Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti:** Doğrudan piyasa verilerinin olmadığı veya sınırlı olduğu durumlarda özel kullanım amaçlı mülklerin pazar değerini bulmak için kullanılan kabul edilebilir bir yaklaşımdır.

Her Değerleme yaklaşımının alternatif uygulama metotları vardır Değerleme Uzmanı'nın yetkinliği ve eğitimi, yerel standartlar, piyasa koşulları ve kullanılabilir veriler hangi metot veya metotların kullanılacağını belirler. Alternatif metot ve yaklaşımların var olma nedeni Değerleme Uzmanı'na nihai değer takdiri için dikkate alınacak ve uzlaşılacak bir dizi analitik prosedürler sağlamaktır.

Değerleme yaklaşımları ve metotları, mülkiyet hakkı, kişisel mülk, şirket ve finansal menfaatler dahil hemen her tür değerlemede genel olarak kullanılır. Bununla beraber, farklı mülklerin değerlendirilmesi, değerlendirilmesi yapılacak mülkün (hizmet veya işin) içinde bulunduğu piyasayı uygun bir şekilde yansıtan değişik veri kaynaklarını içerir.

**Geliştirme Yaklaşımı:** Ülkemizde yan yana mülklerde oluşan değer farklılıkları nedeni mülklerin değeri verilirken değerlendirme konusu arazinin üzerinde proje geliştirilerek yaratılan hakların arsa üzerine düşen faydasından yola çıkılarak değer takdiri yapılabilmektedir. Yani yakın konumda olup da imar farklı olan mülkler tıpa tıpa aynı da olsa yarattığı haklarına göre değerlemeye tabi tutulması gerekmektedir.

Bu nedenle Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımının bir ileri aşaması olarak geliştirme yaklaşımı yapılabilmektedir. Bahsi geçen yaklaşım gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin

incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Yapılan hesaplamalardan yola çıkılarak geliştirme için piyasanın Kabul edebileceği kar marjından yola çıkılarak arsaya ödenebilecek değer hesap edilebilir. Bu çalışmanın sonucunda değer genellikle piyasada bölgede uygulanan kat karşılığı veya hasılat paylaşımı oranlarından farklı bir oranın yansıtılması sonucunda çıkıyorsa çalışmalar tekrar gözden geçirilmesi tavsiye edilir.

Arazinin sahibi, bitişik mülk için yüksek bir fiyat ödeyebilir. Bitişik mülk için arazi sahibinin ödemek isteyeceği en yüksek fiyatı belirlemek için yaptığı araştırmada Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, o mülkün Pazar değerini oldukça aşan bir rakama ulaşabilir. Bazı ülkelerde bu gibi tahminler Özel Alıcı Değeri (worth) olarak adlandırılır.

Bir yatırımcı, pazar dışı ve yalnızca o yatırımcıya özel bir yatırım getirisi oranı uygulayabilir. Yatırımcının beklediği yatırım getirisi oranına dayalı olarak yatırımcının vermeye razı olduğu fiyatı belirlemek için Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanırken, Değerleme uzmanı Pazar Değeri'nden ziyade Yatırım Değeri veya Özel Alıcı Değeri tahminine ulaşır.

## Kavramlar- I

### Arazi ve Mülk Kavramları

**Arazi**, kaynağı kıt olup hayatımız ve varlığımız için çok önemlidir. Bu önemi nedeniyle arazi, hukukçular, plancılar ve ekonomistlerin odak noktasıdır. Bu mesleklerden her biri arazi ve arazinin kullanımıyla ilgili çalışmalar yaptıkça toplumlar ve milletler etkilenmektedir.

Üzerinde yapı olan veya boş bir arazinin üzerinde yapılan geliştirmelerin değerlendirilmesi ekonomik bir konudur. Boş veya üzerinde geliştirme yapılmış her arazi "gayrimenkul" yeni medeni kanunumuza göre "**taşınmaz**" olarak addedilir. Değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesine bağlı olarak yaratılır. Değerin yaratılmasına, gayrimenkulün benzersiz olması, dayanıklılığı, yerinin sabitliği, göreceli olarak sınırlı bir arzının olması ve söz konusu yerin özel yararlılığı katkıda bulunur.

**Mülkiyet**, sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsayan hukuki bir kavramdır. Mülk, sahibine bu sahiplikten dolayı belirli bir menfaat edinme imkanı veren sahiplik hakkından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuki bir kavram olan mülkiyet arasında bir ayırım yapmak için **Mülkiyet Hakkı** terimi kullanılır. Mülkiyet hakkı sahipliğiyle ilişkili hakların bileşimi **Haklar Demeti** olarak adlandırılır.

Gayrimenkul dışındaki diğer kalemler üzerindeki hakların sahipliği **Kişisel Mülkiyet** olarak adlandırılır. Herhangi bir nitelendirme veya belirleme yapılmadan mülkiyet kavramı, taşınmaz mülkiyeti, kişisel mülkiyet ve diğer mülkiyet hakları ile bunların bileşimlerinden doğan mülkiyetleri kapsar.



Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, değerlendirme yapmak ve sonuçlarını raporlamayı iktisadi bir faaliyet olarak yürüten özel bir meslek grubudur. Meslek erbabı olan değerlendirme uzmanları oldukça zor lisans testlerinden geçmek, tecrübe sürelerini tamamlamak, genel çalışma ilkeleri (ahlaki ilkeler ve yetkinlik) ve mesleki faaliyet standartlarına riayet etmek Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ne uymak zorundadır.

Ekonomik ve sosyal güçlerin özel, genel ve global etkileri sonucunda zaman içinde fiyat değişiklikleri meydana gelir. Genel güçler, fiyat düzeylerinin ve paranın satın alma gücünün değişmesine neden olabilir. Teknolojik değişiklikler gibi özel güçler ise, arz ve talepte oynamalara neden olarak belirgin fiyat değişikliklerine yol açabilirler.

Bilinen bir çok ilke gayrimenkul değerlemesinde kullanılır. Bunlar, arz ve talep, rekabet, ikame, beklenti, nadir bulunurluk gibi ilkeleri kapsar. Bu ilkelerin ortak yönü mülklerin fayda ve üretkenlik dereceleri üzerinde doğrudan ve dolaylı etkilerinin bulunmasıdır. Bu nedenle, bir gayrimenkulün yararlılığının, mülkün değeri üzerine etkisi olduğu söylenebilir.

### **Gayrimenkul ve Mülk Kavramları**

**Gayrimenkul**, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir.

Bireysel mülkiyet, en belirgin şekilde gayrimenkul mülkiyetinde ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul mülkiyetinin en önemli özelliği tüketilememesidir.

Türk Medeni Kanunumuzda (4721 Sayılı Medeni Kanun'un Md.704) gayrimenkul, taşınmaz olarak adlandırılmıştır ve taşınmaz mülkiyeti konusu aşağıdaki üç grupta toplanmıştır.

- 1.Arazi,
- 2.Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıt edilen bağımsız ve sürekli haklar,
- 3.Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Arazi, Medeni Kanunda tanımlanmamıştır. Özellikle ihtiyaç duyulması nedeni ile Yargıtayın içtihatı birleştirme kararları ve bakanlar kurulu kararı çerçevesinde bazı tanım ve kabulleri yapılmıştır

Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 3'üncü maddesinin 2'nci cümlesinde ise arazi şu şekilde tanımlanmıştır. "Arazi, hudutları tefrike kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum şath-ı zemindir." Kadastro yapılmış yerlerde tahdit kadastro planına dayanır ve sınırlanmış toprak parçasına 'Parsel' denir.

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre, boş bir arazinin veya arazi üzerinde ve/veya araziye yapılan iyileştirmelerin birlikte düşünülerek değerlendirilmesi ekonomik bir kavramdır. Boş veya iyileştirme yapılmış olsun ya da olmasın arazi, bir gayrimenkul gibi ele alınır.

Yerin yüzeyi, dünyanın merkezine kadar giden bu yüzeyin altındaki boşluk ve bu yüzeyin üzerinde gökyüzüne kadar ulaşan boşluk olarak tanımlanabilir. Arazinin mülkiyeti ve bu mülkiyetle bağlantılı altında ve üstündeki haklar ülkemizde medeni kanunla düzenlenmiştir.

Yine Uluslararası Değerleme Standartları'na göre, arazi kullanım planlaması; Bir sahanın belirli bir arazi kullanımı veya kullanımlarına göre gelecekteki gelişimi için yerel bir otorite tarafından belirlenen önerilmiş programdır. Devlet tarafından uygulamaya konulan bir tür yaptırım olan arazi kullanımının planlaması, bölgelendirmenin esasını oluşturur.

Önceki Medeni Kanun'un gayrimenkul (taşınmaz) olarak belirttiği madenler, özel düzenlemelere tabi tutulmuş bulunmaktadır.

Tapu siciline müstakil ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen haklar (inşaat hakkı, kaynak hakkı gibi) aslında birer maddi varlık olmamakla birlikte, yasal açıdan gayrimenkul sayılmışlardır.

Fakat, vergi hukukundaki 'gayrimenkul' tanımı, Medeni Kanunun tanımından daha geniştir. Vergi Usul Kanunu'nun 269.maddesinde gayrimenkuller aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

(...) Bu kanuna göre, aşağıdaki yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirilir:

- 1.Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve tererruatı (binalar..vb)
- 2.Tesisat ve makinaları
- 3.Gemiler ve diğer taşıtlar
- 4.Gayrimaddi haklar

**Taşınmaz Mülkiyeti**, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak taşınmazın mülkiyetini tescilli bir belge ile e kanıtlanmalıdır.

**Kişisel mülkiyet**, taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp hareketlilik niteliğine sahiptir.

### **Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer Kavramları**

Dilin yanlış kullanımı özellikle uluslararası toplumlar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Bu, özellikle bir dilde yaygın olarak kullanılan bir sözcüğün, belli bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratır. **Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer** terimlerinin özellikle değerlendirme disiplini içinde kullanılması da ortaya çıkan bir durum çıkmaktadır.

**Fiyat**, bir mal veya hizmet için arz veya talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

**Maliyet**, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

**Pazar**, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar; yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

**Değer**, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

**Değer'in** çeşitli tür ve tanımları vardır. Bazı tanımlanmış değerler, değerlemede sıkça kullanılmaktadır. Diğerleri ise, özel durumlarda çok dikkatli bir şekilde belirlenmiş ve açıklanmış şartlar altında kullanılır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, değer tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir değerlendirme görevine uygun olmasının önemi çok büyüktür. Değer tanımındaki bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde ciddi etkiler yaratabilir.

Mülk piyasası üzerinde özel bilgilere sahip olan profesyonel Değerleme Uzmanları, piyasadaki katılımcılar arasındaki karşılıklı etkileşimi anlamaktadırlar. Pazar Değeri mülk değerlemesi ile ilgili en bilinen değerdir. Her ne kadar, yaygın kullanım bizi, aksi belirtilmedikçe ifade edileni Pazar Değeri olarak anlamaya yönlendirse de Pazar Değeri veya hangi değer esas kullanılıyorsa o, yapılan değerlendirme raporunda açıkça belirtilmeli ve tanımlanmalıdır.

Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlendirilen bir mülkün eğer değerlemenin yapıldığı tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir.

Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

Bir mülkün toplam maliyeti, üretiminde katlanılan direkt ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar. Mülkün alınmasını takiben alıcı ek bir yatırım maliyetine katlırsa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün Pazar Değerine tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz.

## **Pazar Değeri Kavramı**

**Pazar değeri** aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

Profesyonel bir şekilde elde edilen **Pazar Değeri** tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

## **En İyi ve En Verimli Kullanım Kavramı**

Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin kendine özgü bir durumu vardır. Arazi kalıcılığı nedeni ile sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacaktır.

Arazinin kendine özgü özellikleri ondan en uygun faydalanma şeklini belirler. Yani mülk yarattığı faydalarla değerlidir. Mülkün toplam değerinde artma veya azalma yapan bir değişiklik olduğunda ekonomik prensipler, mülkün yeniden değerlendirilmesini emreder.

## **En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:**

**En Verimli ve En Etkin Kullanım (EVİK) :** Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirleyebilir. Bu durumda bahsi geçen kullanımlar finansal fizibilite bakımından analiz edilirler. Diğer analizlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanları'na, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun geliştirmeleri, , rehabilitasyon, yenileme ve/veya geliştirme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer değerlendirme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede hareketli piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en verimli ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

Eğer bir mülkün farklı amaçlarla kullanımı değerinde değişme oluyorsa değerlendirme uzmanı kullanım amacının yasal olup olmadığını açıklayarak raporunda hangi kullanım amacına göre değer takdir ettiğini belirtmelidir.

## **Yararlılık Kavramı**

Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin değerlemesinde temel ölçüt onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı, değerlemesi yapılan mülkün, yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir. Bu işlem yararlılık kavramının yorumlanmasını gerektirir.

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

bir fonksiyonudur. Arazi, geliştirilme potansiyeline sahipse, üretim verimliliği, ikamet, ticaret, endüstri veya karışık amaçlı kullanımları nasıl desteklediğine bakılarak değeri ölçülür. Sonuç olarak arazi değeri, arazinin üretim kapasitesine etkide bulunan yasal, fiziki, işlevsel, ekonomik ve çevresel faktörler açısından yararlılığı dikkate alınarak belirlenir.

Temel olarak mülk değerlemesi, belirli bir mülkün kullanımı ve piyasada genellikle ne şekilde alım-satım konusu olduğuna bağlı olarak yapılır. Bazı mülkler için en yüksek fayda, söz konusu mülkün tek başına işletilmesiyle elde edilir. Diğer mülkler ise, bir mülk grubunun parçası olarak işletiliyorsa daha fazla değere sahip olabilir. Örnek: Otel, restoran ya da perakende satış mağazası zincirleri gibi ticari kurumların sahipliği ve yönetimindeki mülkler. Bu nedenle, bir mülkün yararlılığı incelenirken, onun tek başına olmasıyla bir grubun parçası olması arasında ayırım yapılması gerekir. Değerleme Uzmanı mülke, ayrı bir varlık veya bir bütünün parçası olsa da, piyasanın ona baktığı gözle bakar. Değerleme Uzmanı, mülkün değerini başlı başına ayrı bir varlık olarak değerler ve sonucu bildirir. Bir bütünün veya bir portföyün parçası olarak ele alınan bir mülkün değeri, onun tek başına sahip olduğu değerden farklı ise bu ayrıca dikkate alınmalı ve raporda belirtilmelidir.

Kendine yeterli, bağımsız işletilen müstakil mülkler, normalde bireysel bazda el değiştirir ve bu şekilde değerlendirilir. Bu gibi mülkler diğer mülklerle fonksiyonel ve ekonomik birlikteliklerden kaynaklanan daha fazla (ya da daha eksik) bir değere sahip oluyorsa, bu ek veya özel değer, değerlendirme sürecinde Değerleme Uzmanı'nın kendi gözlemine ya da müşterinin açıkladığı talimatlara göre değerlendirme işleminde açıklanmalı ve bildirilmelidir. Bu şekildeki herhangi bir değer tahmini, onu destekleyen açıklayıcı bir beyan olmadan **Pazar Değeri** olarak adlandırılmaz. Kaçak mülkler burada, fazla kat ..vs

Bireysel bir mülk, başkalarının sahip olduğu bitişindeki bir mülkle fiziki veya işlevsel ilişkisi veya birtakım özel ilgileri olan alıcıya karşı çekiciliği sebebiyle, ayrı bir birim olarak kendi değerinin üstünde ek veya özel bir değere sahip olabilir. Ortaya çıkan bu ek veya **özel değer**, Pazar Değeri'nden ayrı olarak bildirilir.

Yararlılık, uzun vadeli bir bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun faydalı ömürleri göz önüne alınarak ölçülür. Bununla beraber bir mülkün, geçici olarak yararsızlaştığı veya bundan başka, üretimden çekildiği, alternatif bir kullanım veya fonksiyona uyarlandığı veya sadece belirli bir süre için terk edildiği zamanlar olabilir. Diğer durumlarda, ekonomik veya politik piyasa dışı koşullar, belirsiz bir süre için üretimin durdurulmasını gerektirebilir. Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme tanımını, değerlemeyi destekleyen verileri, varsa değerlendirme yapılırken yararlanılan özel varsayımlar ve kısıtlamaları tam ve açık olarak belirtmesi çok önemlidir.

Ekonomik ve politik belirsizliğin ortak etkisi kapasite veya verimlilik bakımından yararlılıkta değişiklik meydana getirmeleridir. Bu gibi durumlarda değerlendirme uzmanının sorumluluğu, bu tür olayların süresine ilişkin piyasa beklentisini takdir etmektir. Faaliyetlerin geçici olarak durdurulması veya kapatılması mülk veya varlığın değeri üzerinde hemen hiç etkide bulunmayabileceken, uzun süreli durdurma ve kapatmalar değer kalıcı olarak düşmesi sonucunu doğurabilir. Değerleme konusu mülk veya varlık kendisinin faaliyet performansına etki eden iç ve dış faktörlerin ışığı altında incelenmelidir. Sürdürülebilirlik değerlemede önemli bir faktördür, mülkün mevcudiyetini aynı verimlilikle sürdürebilmesi veya sürdürememesi değerini etkiler.

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında, niteliğine göre farklı kullanımlı mülklerle karşılaşılması mümkündür. Bu noktada uzmanın yasal çerçeve içerisinde mülkün kullanılabilirliğini net olarak tespit etmesi gerekir. Ancak niteliği haricinde alanların da kullanılması söz konusu ise uzman, bu farklılığı detaylı şekilde belirtmeli ve değere yansıtmalıdır.

## Diğer Önemli Kavramlar

Özel kullanım amaçlı mülkler, özel kullanım amacı ve tasarımı, biçimi, boyutu, konumundan kaynaklanan benzersizliği nedeniyle, parçası oldukları faaliyetin/işletmenin satılması durumu dışında serbest piyasada satılmaları, likidite edilmeleri zordur. Değerleme Uzmanlarının yararlanacakları ve doğrudan kıyaslama yapabilecekleri piyasa bilgileri sınırlıysa veya hiç yoksa, değerlendirme işlemi daha karmaşık bir hale gelir. Bununla beraber değerlendirme sonucunun dayanağını oluşturmak ve/veya anlaşılmasını sağlamak üzere piyasadaki veri ve mesnetler toplayıp bunları geliştirmek Değerleme Uzmanının sorumluluğundadır. Her bir değerlendirme yaklaşımı uygulanabilir ve uygulanabilecek tüm yaklaşımlar dikkate alınmalıdır.

Normal piyasa koşullarının kesintiye uğradığı veya askıya alındığı durumlarda veya arz ve talepteki dengesizliğin Pazar Değeri tanımını karşılayamaz duruma geldiği hallerde, Değerleme Uzmanı ciddi bir değerlendirme problemi ile karşı karşıya kalır. Piyasa verilerinin elde edilebilirliği ve/veya uygulanabilirliği azaldıkça değerlendirme görevi Değerleme Uzmanından daha fazla mesleki dikkat, deneyim ve muhakeme ister.

Bir mülk için maliyet tahmini, yenisini üretme veya yerine koyma maliyetine dayanır. Varlıklarla ilgili maliyetler, yerin hazırlanmasına ilişkin maliyetler, ilgili mesleki ücretler, varlığın sökülmesi ve taşınması ile yerleştirildiği alanın restorasyonuna, montaj ve hizmete sokmaya ilişkin tahmini maliyetlerdir. Yeniden İnşaa Maliyeti, mevcut bir yapının aynısını, aynı tasarımda benzer inşaat malzemeleri kullanarak yeniden inşa etme maliyetidir. Yerine koyma (İkame) maliyeti tahmini ise, kıyaslanabilir bir yarara sahip bir yapıyı, o gün piyasadaki mevcut malzeme ve tasarım kullanılarak inşa etmeyi öngörür.

### İkame Maliyeti

- Konu mülkün bir kopyasının inşası yeniden inşa maliyetidir.
- Fiili değerlendirme tarihinden güncel malzemeler, standartlar, tasarım ve vaziyet planı kullanılarak, değerlendirilen binanın yararına eşdeğer bir bina inşa etmenin tahmini maliyetidir.
- İkame maliyeti birçok eskime biçimlerinin ölçülme ihtiyacını ortadan kaldırabilir.

### Yeniden İnşaa Maliyeti

- Aynı yararı sağlayan bir binanın yerine konması ikame maliyetidir.
- Yeniden inşa maliyeti kullanıldığından uygun bir amortisman oranı ile yapı güncel haline getirilmelidir.
- Fiili değerlendirme tarihinde mülkün tüm kusurlarını, aşırı yeterliliklerini ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlendirilen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.

Ülkemizde genelde kabul gören yaklaşım; mülkün değerlendirme tarihindeki yerine koyma maliyetini hesaplamak ve mülkün yıpranma payının hesaba katılarak sonuca ulaşılması şeklindedir.

Değerlemede bir diğer önemli kavramda **Amortisman**. Bir varlığın amorti edilebilir kısmının, faydalı ömrü süresine sistematik olarak dağıtılmasıdır. Amortisman aslında muhasebede de kullanılan bir deyimdir. Ama orada kullanılan terim aslında "Defter Amortismanını" ifade eder. Defter Amortismanı vergi kanunları bağlamında bir varlığın ikamesi için ayrılan miktarı tanımlamak amacı ile gelir vergisi hesaplarında kullanılır. Defter amortismanlarının nasıl ve ne şekilde ayrılacağı maliye bakanlığı tarafından düzenlenir.

Değerlemeciler tarafından kullanılan amortisman kavramı ile defter amortismanı kavramı birbirinden farklıdır ve karıştırılmamalıdır. Amortisma değerlemede eskime anlamında kullanılır ve 3 farklı fonksiyondan oluşabilir. Bunlar ;

- 1) Fiziksel Eskime (Fiziksel Bozulma): binanın taşıyıcı sisteminin fiziksel bir ömrü olduğu bilinmeli ve gerekirse bir uzmandan destek veya rapor alınmalıdır.
- 2) Fonsiyonel Eskime (İşlevsel Eskime)
- 3) Ekonomik Demodelik (Dış demodelik, dışsal eskime, sosyo ekonomik eskime)

Bu özellikleri tek tek inceleyerek açıklarsak:

**1) Fiziksel Eskime: Diğer bir adı ile fiziksel bozulma, fiziksel yıpranmadan kaynaklanan değer kaybıdır. Bunlar ;**

- Yani binanın kullanımı nedeni ile oluşan değer kaybı.
- Gözle görülebilir ve gerçektir.
- Yapı zamanla aşınır, eskir, çürür, çöker.

Fiziksel eskime ,iyileştirilebilir veya iyileştirilemez nitelikte olabilir. Örneğin ; duvar boyası, pencerelerin değişimi, panjur tamiri..vb gecikmiş bakımlar bu kapsama girer. İyileştirilemeyen fiziksel demodelik yani eskime ise asansörsüz bina, sobalı ev, çok yaşlı binalar gibi düzeltilmesi daha zor olan fiziksel eskimelerdir.

**2) Fonsiyonel Eskime : Diğer bir adı ile fonksiyonel demodelik, yapının işlevini, yarar ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusurlar, eskimelerdir.**

- Varlığın piyasa standartlarına göre fonksiyonel kapasitesini yitirmesinin sonucu ortaya çıkar
- Fiziksel yıpranma kadar açık ve bariz değildir. Bu nedenle belirlenmesi ve ölçümü daha zordur.
- Kullanıcıların değişen zevk ve tercihler, teknolojik gelişmelerin sonucu oluşur.

Fonksiyonel eskime ,iyileştirilebilir veya iyileştirilemez nitelikte olabilir. Örneğin; İyileştirilebilir fonksiyonel demodelik yani eskime için; kuvetsiz banyo, kötü dizayn edilmiş mutfak gibi özellikler sayılabilir. İyileştirilemeyen fonksiyonel demodelik yani eskime ise kötü tasarlanmış bir proje, artık kullanılması pek tercih edilmeyen hanlar,pasajlar, gereğinden yüksek tasarlanmış ve bu nedenle değer kaybına uğrayan bir üretim tesis sayılabilir. Bulunduğu yerin ve zamanın, kısaca güncel pazar koşullarının aradığı şartları yansıtmayan nitelikli mülkler bu sınıfta düşünmelidir.

**3) Ekonomik Demodelik: Mülkteki olumsuz etkenlerden kaynaklanan, mülkün satılabilirliğine geçici veya devamlı zarar veren faktörlerdir.**

- 
- Fonsiyonel eskimeden farklıdır.
- Burada mülkün içinde bulunduğu çevreden gelen olumsuz değişimlerin etkisi söz konusudur.
- Mülkün dışındaki fiziksel, ekonomik veya çevresel değerlerden gelen kayıptır.
- Genellikle iyileştirilemez.

Ekonomik demodeliğe verilebilecek örnekler ; yanında nükleer santral açılan fabrika, çevresinden atık bulunan organik tarım tesisi, asfalt veya çöp fabrikası rüzgar yönünde konumlanmış apartman,

## **Kira Sözleşmesi**

Mal sahibinden alınan kullanım hakkına ait belge, sözleşmeye denir. Bir kira sözleşmesinde belirtilen kira bedeli ise “**sözleşme kirası**” olarak tanımlanır.

## **Kira Anlaşmaları Tipleri**

Kira sözleşmeleri üç türlü yapılabilir. Yazılı, Sözlü veya Noterden. Ülkemizde kira kontratlarında en fazla kullanılan kira bedeli anlaşmaları aşağıdakilerdir. Bunun dışında mülkün cinsine göre kira kontratları da yapılabilmektedir.

### **Yıllık Sabit –Düz Kira Bazlı Kira Sözleşmeleri**

Belli bir süre boyunca devam eden kirası sabit olarak belirtilmiş sözleşmelerdir. En sık kullanılan kiralama metodu “sabit aylık bir kira bedeli” ile kiralama yapılması ve belirlenen yıllık bir artış oranı ile her yıl kira başlangıç döneminde bu bedelin artırılmasıdır. Genelde günümüzde kira kontratlarında Türk Lirası için kullanılan en fazla artış oranı örneği yıllık (TEFE + TÜFE Oranı)/2 şeklinde yapılan hesaplardan gelmektedir. Kiralamalarda genelde aylık ödemeler en yaygın kullanılan ödeme metodu olsa da, üçer aylık veya altı aylık ödemeli kontratlara da rastlanmaktadır.

### **Endeksli kira sözleşmesi**

Uzun vadeli bir ekonomik endekste ki değişime bağlı dönemsel kira ayarlamaları sağlayan kira sözleşmelerine denir.

### **Ciro Kirası Bazlı Kira Sözleşmeleri**

Bu tip kira sözleşmelerinde kiracı belli bir minimum kira bedelini yani “baz kirayı” garanti eder. Anca cirosunun belli bir yüzdesini de kira olarak vermeyi taahhüt eder. Eğer cirosu belirlenen dönemde bu baz kirayı geçerse yapılan anlaşmaya göre aradaki farkı ilave kira bedeli olarak mal sahibine verir. Bazı kontratlarda bu bedel baz kiraya ilave, bazılarında hangisi büyükse onun ödenmesi şeklindedir. Yani ikinci yöntemde kiralayan cirosunun belli bir yüzdesini hesaplar, baz kirasını hesaplar hangisi büyükse onu öder. Bu tip kira kontratlarında baz kira aylık, ciro kirası ise belli bir dönem (genelde yıllık) hesaplanır ve ciro farkı çıkarsa yıl sonunda tek seferde ödenir.

Perakende sektöründe oldukça fazla görülen bu tür kiralamalarda değerlendirme çalışması sırasında cironun unutulmaması gereklidir.

### **Potansiyel Brüt Gelir**

İşletme giderleri düşülmeden önce , kiralarla beraber diğer gelirlerin de dahil olduğu tam doluluktan beklenen potansiyel gelirdir.

### **Efektif Brüt Gelir**

Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları düşülmüş olan gelir.

### **Net İşletme Geliri (Net Faaliyet Geliri -NOI)**

Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

### **Yatırımın Geri Dönüş Değeri**

Bir yatırımın ya da yatırımcının işin sonunda aldığı veya almayı beklediği değerdir.



### **Paranın Zaman Değeri**

Bugün alınan 1\$'ın, fırsat maliyeti, enflasyon ve ödeme kuşkusunu nedeniyle gelecekte alınacak 1\$'dan daha fazla ettiğini savunan, bileşik faiz altında yatan fikir. Paranın zaman değeri yatırımın birikmiş faizidir.

### **Başabaş Noktası**

Kara başlama noktasındaki doluluk oranı.

### **Doluluk Oranı**

Mülkün belli bir an içinde toplam kapasitesine oranla doluluğuna ilişkin oran.

### **Fırsat Maliyeti**

Geçmişteki seçeneklerin veya seçilmemiş fırsatların maliyedir. Aslında seçilmemiş seçeneğin yaratacağı hakların değeridir.

### **Yatırım Analizi**

Bir gayrimenkul yatırımının edinim fiyatı ile gelecekte beklenen yararları arasındaki ilişkiyi yansıtan matematiksel çalışmadır.

### **Yapılabilirlik Analizi**

Ekonomik bir işte fayda-maliyet ilişkisi analizidir.

### **Güçlü Piyasa**

Yüksek talep ve artan fiyat düzeylerini veya büyük işlem hacmini yansıtan piyasadır.

### **Zayıf Piyasa**

Düşük talep ve azalan fiyat düzeyleriyle nitelendirilen piyasadır.

### **Satıcı Baskın Piyasa (Faal Piyasa)**

Satıcıların mevcut mülklerinin hemen önceki döneme göre elde edebildikleri fiyattan daha iyi bir fiyata satabildikleri piyasadır.

### **Alıcı Baskın Piyasa (Durgun Piyasa)**

Alıcıların avantajlı oldukları, fiyatların nispeten düşük olduğu piyasadır.

### **Fiziksel Ömür**

Bir mülkün üretim tarihinden ayakta kaldığı son tarihe kadarki süreye fiziksel ömür denir.

### **Ekonomik Ömür**

Gayrimenkulün üretimden itibaren toplam olarak gelir sağladığı süreye denir.

### **Kalan Ekonomik Ömür**

Mülkün değerlendirilme tarihinden itibaren ekonomik olarak gelir yaratacağı kalan süredir.

### **Gerçek Yaş (Kronolojik yaş, Tarihsel yaş)**

Bina inşaatının tamamlandığı yıldan itibaren geçen yılların sayısıdır. Yani mülkün kağıt üzerindeki yaşıdır.

## Efektif Yaş

Gayrimenkulün göstermiş olduğu yaşa denir. Özellikle günümüzde bakımlı binalar, cephesi tadilata uğramış binalar genç gösterebilirler.

## İşletme Giderleri

Temkinli ve yetenekli bir yönetim yardımı ile gayrimenkulü bakımlı halde tutmak ve efektif brüt gelirin devamını sağlamak için gerekli dönemsel harcamalara İşletme Gideri denir. Bu giderler *Sabit* veya *değişken* olabilir. Ayrıca mülkün eskimesinden doğan giderlerin rezerve edilmesi gereklidir. Bu gider kalemine de *yenileme ödeneği* denilmektedir.

### Sabit İşletme Giderleri

Genel olarak dolulukla değişmeyen ve mülkün dolu ya da boş olduğuna bakılmadan temkinli bir yönetimin ödeyeceği işletme giderleridir. Bunlar

- ✓ Emlak Vergileri
- ✓ Sigorta Giderleri (Yangın hırsızlık, deprem ve kaza sigortaları)
- ✓ Sürekli işletime bağlı giderlerdir. (Örnek :Bekçi ,güvenlik, ilaçlama gideri gibi )

### Değişken İşletme Giderleri

Genellikle doluluk düzeyi ve saptanan hizmetlerin kapsamı ile değişen işletme giderleridir.

- ✓ Yönetim Giderleri
- ✓ Kiralama, aracılık komisyonları
- ✓ Ücretler, bina çalışanlarının sosyal giderleri
- ✓ Yakıt, enerji servisleri, klima-ısıtma giderleri
- ✓ Dekorasyon, tamir ve mülkü çalıştırabilmek için gerekli diğer harcamalar,
- ✓ Genel temizlik, güvenlik, ilaçlama giderleri,
- ✓ Bakım ,Onarım giderleri

### Yenileme Ödeneği

Mülkü işletebilmek için belli aralıklar yapılması gereken yenileme giderleridir.

- ✓ Isıtma Sistemleri yenileme
- ✓ Çatı yenileme
- ✓ Asansör, klima yenileme
- ✓ Fırın ,ocak , buzdolabı, halılar, ıslak zeminler (örnek otellerde)
- ✓ Sık aşınan ve binanın ekonomik ömrü süresince birkaç kez değişmesi gerek kalemler

### Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değer. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Kapitalizasyon Oranı ve Mülkün Kendini amorte etme süresini yansıtır. Amorti etmek yapılan yaptırımın kendini geri ödeme süresidir. Kapitalizasyon oranının tersinin alınması durumunda amorte süresine karşılık gelen zaman bulunacaktır.

$$\uparrow \begin{array}{|c|c|c|} \hline & I & \uparrow \\ \hline \uparrow V = \frac{\quad}{\quad} & & \\ \hline & R & \downarrow \\ \hline \end{array} \quad \begin{array}{|c|c|c|} \hline & I & \\ \hline V = \frac{\quad}{\quad} & & \\ \hline & R & \\ \hline \end{array}$$

Yüksek Risk  $\Rightarrow$  Yüksek Kapitalizasyon Oranı  
Düşük Değer  
Düşük Risk  $\Rightarrow$  Düşük Kapitalizasyon Oranı  
Yüksek Değer

"Kapitalizasyon ve getiri oranları risk düzeyini yansıtır."

## İskonto Oranı

**İskonto Oranı**, gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna *getiri oranı* da denir. İskonto oranı, kredi değeri ya da nominal değer belirlenen bir yüzdesine eşit olup; bu yönüyle faiz oranına benzemektedir. **İndirgeme oranı veya iskonto oranı, kullanılan beklenen kazanç tipleri ile tutarlı olmalıdır.**

Nakit akışlarının bugünkü değer hesaplamaları genelde her bir nakit akışı sınıfı için uygun indirgeme oranları kullanılarak gerçekleştirilir. Bir son değer hesaplaması, bir dönem sonu indirgeme oranı veya ters getiri oranı kullanılarak yapılır ve uygun bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değere indirilir. Birçok durumda, nakit akışlarının tamamı için tek bir iskonto oranı kullanılır. Ancak uzun vadeli projeksiyonlarda farklı iskonto oranlarının farklı zaman dilimleri için uygulanması mümkündür.

Gayrimenkul projelerinde ve gayrimenkul çalışmalarında alınacak iskonto oranlarının projenin süresi ile paralel olması gereklidir. Bu oranın alternatif fırsat maliyetlerinden fazla olması ve gayrimenkul türüne uygun kazanç ve risk primi getirisi içermesi gereklidir. Örneğin ülkemizde yabancı para faiz oranları sadece kısa vade olarak bulunmaktadır. Ancak Eurobond kağıtları devlet güvencesi altında olup TL, Euro veya USD olarak değişik ve çok uzun vadeli finansal enstürmanlar bulmak mümkündür. Bunlar içerikleri itibarı ile ülkemizden "risksiz getiri oranı" içeren finansal verilerdir. Bu verilerin kullanılması ve projenin yerine, riskine ve içeriğine göre risk primi eklenecek bulunan, böylece içinde "**risk primi de içeren**" iskonto oranının gelirlerin indirgenmesi çalışmasında kullanılması tavsiye edilir.

Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yüklenilen bir görevde *Pazar Değeri* terimi daima Uluslararası Değerleme Standartlarındaki tanıma uygun olmalıdır.

Değerleme raporları değerlemenin kullanım nedenini ve amacını açıkça belirlemelidir.

## Kavramlar- II

### Pazarlar, Arz ,Talep ve İkame Etkisi

Bir **pazar**, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Bir malın üreticilerinin belirli piyasa fiyatlarıyla satmaya hazır oldukları mal miktarına "arz", malın tüketicilerinin belirli piyasa fiyatları ile o maldan almaya hazır oldukları miktarlara da " talep " denilmektedir.

Mülk pazarlarında **arz**; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder. **Talep** ise , nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Piyasa fiyatı malı üretenlerin arz miktarını etkileyen başlıca faktördür. Fiyatlar yükseldikçe buna paralel olarak arz artar. Yüksek fiyatlar, daha yüksek maliyetlere katlanarak daha fazla mal üretimin imkan verdiğinden piyasa fiyatları ile arz miktarı arasındaki ilişki doğru orantılıdır. Talebi etkileyen en temel faktör malın piyasa fiyatıdır. Ancak arzın tersine fiyatlar düştükçe, tüketicilerin almaya hazır olduğu miktarlar artar. Dolayısıyla, piyasa fiyatı ile talep arasındaki ilişki ters orantılıdır. Ancak diğer malların fiyatları, tüketicilerin tercihleri ile gelirin de talep üzerinde önemli etkisi vardır. Ekonomide arz ve talep ilkelerinin geçerliliği gayrimenkul piyasasında da geçerlidir.

Bir malın arz ve talebi bir başka ifade ile o maldan satılmaya hazır olunan miktarla, alınmaya hazır olunan miktarlar belirli bir piyasa fiyatında dengeye gelir. Bu fiyatın altındaki fiyatlarda talep fazlası; üstündeki fiyatlarda arz fazlası husule gelir. Talep fazlası durumunda arz yeterli olmayacak, tüketiciler istediği malı temin etmek için daha yüksek fiyatlarla aynı miktarda malı satın almaya hazır olacaklardır.

Arz fazlası olunca bu durumda üreticiler stokları önlemek için daha düşük fiyatlarda aynı miktar malı satmayı kabul edecekler, böylece fiyatlar düşecektir.

Bir ekonomide tek bir malın arz ve talebinin yanı sıra toplam arz ve talepten de söz edilebilir. Toplam arz ve talep dengesi belirli bir fiyatlar genel seviyesinde sağlanır. Toplam arz fazlası işsizliğe, toplam talep fazlası ise enflasyona yol açar. **Arz ve talep ilkesi**, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

**Talep ilkesi**, bir piyasada bulunan satın alıcıların davranışlarını, yani taleplerini, açıklama hedefli bir teoriye dayanır. Bir mal için olan talep miktarını belirleyen en önemli unsurun o malın fiyatı olduğuna dayanır. Talep yasası o malın satın alıcıları tarafından istenen talep miktarı ile o malın mümkün piyasa fiyatları arasındaki ters yönlü kısmi ilişkiye verilen addır. Bir malın fiyatı arttıkça o mal piyasasında o maldan satın alınmak istenen miktar azalmakta, bir malın fiyatı azaldıkça o maldan alınmak istenen miktar artmaktadır. Unutmamalıdır ki bir piyasada satın alıcıların o maldan ne kadar miktar satınalma davranışlarına, o malın kendi fiyatının yanında, (ortalama gelir, gelir dağılımı, diğer malların fiyatları, psikolojik etkenler gibi) başka değişkenler de tesir etmektedir. Bu talep miktarı ile malın kendi fiyatı arasındaki ters yönlü kısmî ilişkinin mal piyasasındaki diğer değişkenlerin değişmeden sabit kaldığının kabul edilmesinden kurulduğu devamlı olarak hatırlanmalıdır.

**İkame etkisi** : Yine diğer her şey aynı kaldığı ve piyasada bulunan bir satın alıcı için piyasadaki malın fiyatının arttığı düşünölsün; bu halde rasyonel bir satın alıcı o malı istediği miktarda almayıp benzer malları daha fazla alacaktır, yani fiyatı artan maldan daha az alacak ve onu başka mallarla ikame edecektir.

**Arz İlkesi** : Malın fiyatı ile o malın arzı arasındaki pozitif ilişkiye arz yasası denir. Bir malın fiyatı yükseldikçe üretici firma o malı daha yüksek fiyatlardan satmak ister. Malın fiyatı düştükçe o malı daha düşük fiyatlardan satma eğilimi gösterir. Arz eğrisinin pozitif eğimli olması aslında artan marjinal maliyetler veya artan ortalama maliyetlerle açıklanır ki bu da üretim ve prodüktivite şartlarına bağlıdır.

Belli bir piyasa fiyatında eğer talep miktar fazlalığı pozitif ise - yani talep miktarı arz miktarından fazla ise - o zaman (satıcıların tatmin edilmemiş talebi görüp daha fazla fiyat koyup karlarını artırmak istegi dolayısıyla ve satın alıcıların tatmin edilmemiş talepleri olunca daha fazla fiyata razı olacakları için) malın fiyatı artar.

Eğer talep miktar fazlalığı negatif ise - yani talep miktarı arz miktarından azsa - o zaman (satıcıların ellerindeki malı elden çıkartmak için fiyat indirecekleri ve piyasada arzın istekten çok yüksek olması nedeniyle alıcıların daha düşük fiyatlar teklif etmek isteyecekleri için) fiyat düşer.

Hem satıcıların arz miktarı hem de alıcıların talep miktarı aynı zamanda tatmin edilmesi için belirli bir fiyatta talep fazlalığının sıfır olması - yani arz miktarı ile talep miktarının aynı olması gerekmektedir.

Bu talep fiyat fazlalığı pozitif ise, piyasada miktar artar ve negatif ise piyasada miktar azalır.

## **Değer Tanımları**

### **Pazar Değeri ve Esasları**

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde arzla ilgili faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde taleple ilgili faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Değerlemede Pazar Değeri ve Pazar Dışı Değer tanımları mevcuttur. TUGDES bu tanımların her birinin anlaşılması ve kullanıldığı yerler ile ilgili açıklamalarda bulunur.

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar. Pazar değerini kısıtlayan etkenler olması halinde değerlendirme uzmanı bu etkenlerin raporda açıklarak satışını kısıtlayacağını belirtmelidir.

## **Pazar Değeri Esaslı Değerleme alışması Şartları**

Bu Standardın amacı uluslararası değerleme standartları çerçevesinde , Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını ülkemizde belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

**Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en etkin kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelirin kapitazlıasyonu ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Tüm Pazar Değeri lm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir Şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnaşat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

Mülkün, normalde piyasada hangi Şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Değerlemesi yapılan mülkün, sürekli olarak gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade mevcut hali ile günün Şartlarına uygun satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

**Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki Şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği Şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir Şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

**“Tahmini tutar...”** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek Şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerleme tarihinde

piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir

**“...bir mülkün el değiştirmesi gereken...”** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

**“...değerleme tarihinde...”** tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

**“...istekli bir alıcıyla...”** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır. Bir Değerleme Uzmanı, ne piyasa koşulları hakkında gerçekçi olmayan varsayımlarda bulunmalı, ne de makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilir durumdaki pazar değeri seviyesinden daha fazlasını varsaymalıdır.

**“...istekli bir satıcı arasında...”** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü ‘istekli satıcı’ varsayımsal bir satıcıdır.

**“... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...”** fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır. Pazar Değeri üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

**“...uygun bir pazarlamanın ardından...”** mülkün Pazar Değeri tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir. Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

“...**tarafaların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...**” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

“...**ve baskı altında olmaksızın...**” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

### **Pazar Değeri Kavramının İncelikleri**

**Pazar Değeri**, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

**Pazar Değeri** kavramı, değerlendirme tarihinde gerçekleşmekte olan bir fiili işleme bağlı değildir. Pazar Değeri daha ziyade Pazar Değeri tanımını oluşturan koşullar çerçevesinde değerlendirme tarihinde bir satışın gerçekleşeceği fiyatın bir tahminidir. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımı çerçevesinde alıcının ve satıcının pazardaki diğer fırsatları ve alternatifleri araştırmak için yeterli zamanının olduğu ve resmi sözleşmeleri ile satış belgelerini hazırlamanın zaman alacağı gerçeğinden etkilenmeyen bir fiyatın temsilidir.

**Pazar Değeri** kavramı, Pazar Değeri kelimelerinden önce açık sıfatının kullanılmasına pek de gerek duymayan açık ve rekabetçi bir pazarda görüşülerek kabul edilmiş bir fiyatın var olduğunu farz eder. Buradaki açık ve rekabetçi kelimelerinin mutlak bir anlamı yoktur. Bir mülkün içinde bulunduğu pazar uluslararası bir pazar olabileceği gibi yerel bir pazar da olabilir. Pazar, birçok alıcı ve satıcıdan oluşabilir veya sınırlı sayıda katılımcıdan da ibaret olabilir. Mülkün satışa sunulduğu pazar, tanım itibarıyla kısıtlı ve sınırlı bir pazar değildir. Ancak bunun aksine açık kelimesinin kullanılmaması da işlemin özel veya kapalı bir işlem olduğu anlamına gelmemektedir.

Pazar değerlemeleri genelde karşılaştırılabilir özelliklerle ilgili bilgileri esas alır. Değerleme Süreci'nde bir Değerleme Uzmanının yeterli ve konu ile ilgili bir araştırma yapması, yetkin analizler gerçekleştirmesi ve bilgili ve desteklenebilir hükümlere varması gerekir. Bu süreçte Değerleme Uzmanları, verileri sorgulamadan kabul etmeyecek, ancak alakalı tüm pazar kanıtlarını, eğilimlerini, karşılaştırılabilir nitelikteki işlemleri ve diğer bilgileri dikkate alacaklardır. Pazar verilerinin sınırlı olduğu durumlarda veya esasen mevcut olmadığı anlarda (örneğin bazı özel amaçlara yönelik mülklerle ilgili olarak) Değerleme Uzmanı, durumu doğru bir şekilde açıklamalı ve takdirin verilerin yetersizliği nedeniyle sınırlı olup olmadığını belirtmelidir. **Tüm değerlemeler için Değerleme Uzmanının bir hükme varması gerekir, ancak raporlarda Değerleme Uzmanının vardığı Pazar Değeri takdirinin pazar kanıtlarına mı dayandığı yoksa daha çok mülkün niteliği ve karşılaştırılabilir pazar verilerinin eksikliği nedeniyle Değerleme Uzmanının vardığı kararı mı esas aldığı açıkça belirtilmelidir.**



Değişen koşullar pazarların karakteristik özellikleri arasında yer aldığından Değerleme Uzmanı, mevcut verilerin Pazar Değerini yansıtmayacağını ve kriterleri karşılayıp karşılamayacağını belirtmelidir.

Pazar koşullarındaki hızlı değişim, arz-talep dengesizliği dönemleri, genelde hızla değişen fiyatlarla nitelendirilir ve bu da sıkça bahsedilen **dengesizlik** ortamı olarak bilinir. Bu dengesizlik dönemi yıllarca sürebilir ve içinde bulunan pazar koşullarının yanı sıra gelecekte meydana gelmesi beklenen pazar koşullarını da oluşturabilir. Diğer durumlarda ise hızlı ekonomik değişim, düzensiz pazar verilerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Eğer bazı satışlar pazar ile paralel bir görüntü sergilemiyorsa Değerleme Uzmanı, genelde bu satışlara fazla ağırlık vermeyecektir. Değerleme Uzmanının pazarın gerçekçi seviyesini yansıtan mevcut verilerden bir hükme varma olasılığı hala bulunmaktadır. İşlem fiyatları tek tek ele alındıklarında Pazar Değeri'nin kanıtı olmayabilir ancak bu pazar verilerinin analizi, Değerleme Süreci'nde göz önünde bulundurulmalıdır.

Zayıf veya fiyatların sürekli düştüğü pazarlarda çok sayıda “**istekli satıcı**” olmayabilir. Her ne kadar tamamı olmasa da işlemlerin bazıları çeşitli mülk sahiplerinin satma isteklerini azaltan veya ortadan kaldıran bazı mali güçlükleri veya benzer durumları içerebilir. Değerleme Uzmanı bu tür pazar koşullarıyla ilgili tüm etkenleri de hesaba katmalı ve pazarı doğru bir şekilde yansıttığına inandığı emsallere ağırlık vermelidir. Gayrimenkul satışı ana iştiğal konusu olmayan tasfiye kurumları ve kayyumlar normalde ellerindeki aktiflerin en iyi fiyattan ellerinden çıkarılmasını sağlamak gibi bir görev üstlenmektedirler. Ancak satışlar, doğru bir pazarlama veya makul bir pazarlama dönemi olmaksızın gerçekleşebilir. Değerleme Uzmanları, bu tür işlemleri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşıladıkları ölçüde tespit ederek ve bu verilere sadece hak ettiği kadar ağırlığı vererek bir karara varmalıdırlar.

Hızla artan veya düşen fiyatlarla betimlenen pazar geçiş dönemleri sırasında tarihsel bilgilere aşırı bir ağırlık verilirse veya gelecekteki pazarlarla ilgili olarak garantisi olmayan varsayımlarda bulunulursa olması gerekenden fazla veya az değer takdir edilmesi riski bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanları, pazarın eylemlerini ve davranışlarını dikkatli bir şekilde analiz etmeli ve yansıtmalı, bu araştırmalarının ve bulgularının sonuçlarını raporlarında eksiksiz bir şekilde açıklamalıdırlar.

Pazar Değeri kavramı ayrıca pazar değerinden gerçekleştirilen bir işlemde bir mülkün makul bir süre boyunca ve makul bir kitleye (açık) pazarda serbestçe ve yeterince sunulacağını da varsaymaktadır. Bu sunumun, değer geçeri olduğu tarihten önce meydana geleceği varsayılmaktadır. Duran varlıkların pazarı ise hisse senetleri, bonolar ve diğer dönen varlıkların pazarından genelde farklılık gösterir. Duran varlıklar ise çoğunlukla daha az sıklıklarla ve kote olan menkul kıymetlerin pazarlarına kıyasla daha az resmi ve daha yetersiz olan pazarlarda satılırlar. Ayrıca duran varlıkların nakde dönüşme özelliği daha azdır. Bu nedenlerden ötürü ve duran varlıklar halkın elinde sıkça el değıştirmedeğinden Pazar Değeri kavramının uygulanması için pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirilmesi ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu gibi varsayımların kullanılması gerekir.

Bir gayrimenkul şirketi, gayrimenkul yatırım ortaklığı veya benzer nitelikte bir mülk sahibinin uzun vadeli yatırımlar olarak ellerinde tuttuğu gelir üreten mülkler ise genelde belirli bir plana uygun olarak varlıkların tek tek elden çıkarılması esasına göre değerlendirilir. Bir portföy veya birleşik gayrimenkul zincirleri olarak görülen veya işleme konan gayrimenkullerin toplam değeri tek tek ele alındığında sahip oldukları Pazar Değerinden daha fazla veya daha az olabilir. Örneğin bir banka şubelerinin mülküyetinin toplu halde satılması amacı ile tek tek satılması veya bir perakende zincirinin grup halinde satılması ile tek tek satılması amacının değere etkisi farklı olabilir.

Tüm değerlemelerde değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı belirtilmelidir. Diğer raporlama şartlarına ek olarak Değerleme Uzmanı, değerlendirme fonksiyonunun finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olması halinde her bir varlığın hangi sınıfa ait olacağını da açıkça belirtmelidir.

İstisnai durumlarda Pazar Değeri, eksi bir tutar olarak ifade edilebilir. Bu gibi durumlar arasında bazı kiralık mülkler, bazı özel amaca yönelik mülkler, arazi değerini aşan yıkım maliyetleri olan artık kullanılmayan mülkler, çevre kirliliğinden etkilenmiş bazı mülkler, üzerinde şerhlerin değeri mülkün değerini geçmiş mülkler gibi özel durumlar yer almaktadır.

### **Raporlarda Açıklama Yükümlülüğü**

Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. Pazar Değeri takdir etmek ve raporlamak amacıyla gerçekleştirilmiş olan değerlemeler, TUGDES'in ilgili şartlarını yerine getirecektir. Raporlar, bu Standart'ta yer alan Pazar Değeri tanımına ve mülkün kullanım şekli ve En Verimli ve En Etkin kullanım açısından nasıl görüldüğüne ve tüm önemli varsayımların bir açıklamasına özel olarak yer verecektir.

Pazar Değeri tahminlerinde bulunurken Değerleme Uzmanı, değerlemenin tarihini (değer tahmininin uygulanacağı tarih), değerlendirme amacını ve planlanan kullanımını ve Değerleme Uzmanı'nın bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçlarını yeterli ve makul ölçüler çerçevesinde yorumlamayı sağlayacak diğer ilgili ve uygun kriterleri açıkça belirtecektir.

Her ne kadar alternatif değer ifadelerinin kavramı, kullanımı ve uygulaması belirli durumlarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin tahmin edilmesi ve raporlanması halinde bunların Pazar Değeri'ni temsil ettiği şeklinde yorumlanmamasını sağlayacaktır.

Bir Pazar Değeri tahmini yürütürken veya raporlandırırken Değerleme Uzmanı ;

- Değerlemeyi yanlış anlaşılma yol açmayacak bir şekilde tam olarak ve anlaşılır bir tarzda sunacak ve gerçekleştirecektir;
- Pazar Değeri tahmininin pazardan elde edilen verilere göre yapılmasını sağlayacaktır.
- Pazar Değeri tahmininin uygun yöntemler ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;
- Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir; ve
- Değerlemenin raporlanması aşamasında TUGDES şartlarına uygun hareket edecektir. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı,
- Tahmin edilmekte olan değeri tanımlayacak ve değerlendirme amacını ve tasarlanan kullanımını, değerlendirme yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;
- Değerlendirilmekte olan mülkü ve mülkiyet haklarını veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;
- Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve hangi mülklerin incelendiğini açıklayacaktır;
- Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;
- Uygulanan Değerleme Esaslarını/Yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır.
- Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığına, mesleki katkısına, ücretler veya sağlanan diğer faydaların koşullara bağlanmamış olduğuna, değerlendirme önyargısız olarak yapıldığına, ücretin değerlendirilmeden önce belirlendiğine ve bunların yanısıra da Standartların uygulanabilirliğine ilişkin beyanlarını ve diğer açıklamaları içeren imzalı bir Uygunluk Beyanı'nı (Değerleme Belgesi) rapora ekleyecektir.

## **Pazar Değeri Dışındaki Değerler ve Esasları**

Ekonomik piyasanın doğası gereği Pazar değeri dışında birçok değer sözkonusudur. Bu bölümün iki amacı vardır: ilki, Pazar Değeri dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları Pazar Değeri'nden ayırt etmektir.

Mülklerin Pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın Pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilmesinden ziyade ekonomik faydaları yada normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Profesyonel Değerlemelerin, önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının **Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer** esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları ve kullanabilmeleri gerekir.

Değerleme Uzmanları pazar değeri dışındaki değerleme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemelidir. Bu Standartları uygulamakla sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

## **Pazar Dışı Değer Kavramları**

### **Yatırım Değeri**

Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir .

### **Özel Değer**

Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Örneğin mülklerin birleşme(tevhid) değeri, hisseli mülklerde hisselerin birleşmesinden kaynaklanan değer artışı özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, özel değerin tespit ve raporlamasının yapıldığı durumlarda, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı raporunda açık bir şekilde belirtmelidir. Özel Değer, bir Pazar Değeri beyanına dahil edilmemelidir, çünkü böyle bir uygulama yanıltıcı olabilir ve değer artışı unsurunun özel nitelikte olmadığı kanısı yaratabilir.

### **Sigorta Değeri**

Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir. Sigorta açısından bina değeri binaların yeniden inşası sırasında oluşacak maliyetleri kapsar. Bu değer içinde sonradan ilave yapılan özel durumlarda eklenebilir. Bu

değer içinde mülkün şerefıyesi ve/veya arsa payı değeri katılmaz. Bu bedelin tespitinde mülkün kullanılan net metrekaresi değil, ortak alanlarında kullanım büyüklüğü düşünülerek maliyet hesabı yapılmalıdır. Sigorta değerinin sebepsiz zenginleşmeye neden olmayacak şekilde verilmesi gereklidir.

### **Emlak Vergi Değeri**

Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Mülklerin emlak vergilerine baz değeri yetkili kurumlarca belli zaman aralıkları ile belirlenir ve duyurulur. Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülmeyebilir.

### **Tasfiye veya Zorunlu Likidite Değeri**

Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır. Zorunlu bir satış, olağandışı veya normal olmayan koşullar altında gerçekleşen elden çıkarmadan kaynaklanan, genelde pazara uygun şekilde sunum yapılamayan, yetersiz bir pazarlama dönemini ve bazen de isteksiz bir satıcının içinde bulunduğu durumu ve/veya zorlama veya baskı çerçevesinde elden çıkarmayı yansıtan bir fiyat ortaya çıkarır. Bu nedenlerden ötürü, Zorunlu Likidite Değeri olarak adlandırılan ve zorunlu veya gerilimin hakim olduğu bir satış ile ilişkili olan fiyat, Pazar Değeri değildir. Zorunlu Likidite Değeri ayrıca Tasfiye Değeri olarak da bilinir.

### **Düzenli Likidite Değeri (Acil Satış Değeri)**

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Bu değer ülkemizde “**acil satış değeri**” olarak bilinmektedir. Belirlenen değer, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, belirtilen sürede, değerlendirilen gayrimenkul için belirlenen en olası nakde dönüşüm değeridir.

### **İhale Değeri**

Halka açık bir açık arttırmada ve/veya eksiltmede, mülkün en yüksek uygun teklifi verene ihale edildiği fiyattır. Bu değer herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir ya da içermeyebilir. Açık arttırma yoluyla satılan mal varlıkların değeri ile, özel aracılar vasıtasıyla satın alınan veya iktisap edilen, alım-satım değeri halka açıklanmayan mal varlıklarının Pazar Değeri arasında farklılık olabilir. İhale değerinin, emsal karşılaştırma yaklaşımında pazar değeri verisi gibi düşünülerek kullanılması uygun olabilir ve/veya olmayabilir.

### **Adil Değer (Makul Değer)**

Bir mülkün alıcı ve satıcı arasında belirlenmiş, sonuçlanmış ve gerçekleşmiş el değiştirme değeridir.

**Makul Değer :** Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

## **Yasal Durum Değeri**

Ülkemiz koşullarında mülkün mevcut kullanımının fiziksel koşulları (alanı,kullanım şekli v.b) yasal olarak nitelik ve fiziksel tanımlanan kullanımından farklı, fazla veya eksik olabilir.

Yasal Durum Değeri , piyasa değerinin kazanılmış haklara ve yürürlükteki ilgili mevzuata (imar ve diğer) uygun şekilde yapılmış binaların esas olarak belirlenmiş kısmının maddi değeridir.

Yasal durum değeri 2 tipte olabilir, niteliğinden kaynaklanan ve fiziksel farktan kaynaklanan değeri.

## **Niteliksel Farklılardan Kaynaklanan Yasal Durum Değeri**

### **Mevcut Kullanım Değeri**

Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. Örneğin imar durumu artık konut olan ancak mevcutta sanayi olarak kullanılan iyi durumdaki bir fabrikanın değerinin tespitinde yapılacak çalışma **Mevcut Kullanım Değeri** tespiti olacaktır.

Yasal kullanımından farklı da olsa mülkün değerleme anındaki kullanımını, yasal olan veya olmayan hakları ile gösteren değere **Mevcut Kullanım Değeri** denilmektedir. Mevcut Kullanım Değeri , belirli bir kullanıcının bakış açısına göre ölçülmüş olan bir Pazar Değeri Dışı bir Değer'dir.

### **Fiziksel Farklılardan Kaynaklanan Yasal Durum Değeri**

Yapıların imar mevzuatına uygun olarak inşaa edilmiş bölümlerinin dikkate alınarak hesaplanan ve fazla yapılan kısımların dikkate alınmadığı değerdir.

Bu tür Değer çalışmaları tavsiye edilen iyi uygulamalar kılavuz notlarında örneklerle yer almaktadır.

### **Kamulaştırma Değeri**

Bir gayrimenkulün kamulaştırılması amacı ile üzerindeki hak ve faydalarla beraber takdir edilmiş değeridir. Bu değerin içine mülke ait şerefiye ve manevi değerlerde girebildiğinden Pazar değerinde farklıdır. Kamulaştırma değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünölen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz. Bu tür çalışmalarda yürürlükteki ilgili Mevzuat'a ve Yönetmelik'lerine uyulacaktır.

### **Artık Değer (Kalıntı Değer, Hurda Değeri)**

Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşöldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutardır. Öngörölen bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri artık değer veya kalıntı değer olarak da adlandırılır. Tahmini kullanım ömrünün sonu itibariyle tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeridir, bu değer varlığı elden çıkartan kişinin belirtmiş olduğu değer de olabilir.

## **Kurtarılabilir Değer**

Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir. Kurtarılabilir Değer genelde başlangıçtaki amacı veya işlevi açısından ele alındığında kullanım ömrünün sonuna gelmiş olan bir mülkün arazi haricindeki cari fiyatını ifade etmek amacıyla kullanılan değerdir. Bu noktada varlığın değeri, başlangıçtaki kullanım amacından ziyade hurda amacıyla elden çıkartma değeri olarak belirlenir. Bu bağlamda Kurtarılabilir Değer ayrıca muhasebecilik terminolojisinde artık bir kurum için kullanılmayacak konumdaki bir varlığın net gerçekleşebilir değeri olarak da bilinir. Kurtarılabilir Değer, bir varlığın artık kullanım ömrü veya faydası olmadığı anlamına gelmemektedir. Başka bir yerde kullanmak amacıyla satılan bir mal yeniden inşa edilebilir, benzer veya farklı bir amaç için dönüştürülebilir veya hala hizmet verebilir durumdaki başka varlıklar için yedek parça sağlayabilir. Kurtarılabilir Değer en uca gidildiğinde **Hurda Değeri** veya **Geri Kazanım Değeri**'ni temsil edebilir.

## **Proje Değeri:**

Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılacak özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit edildiği değerdir. Proje değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır.

## **Raporlarda Açıklama Yükümlülüğü**

Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. Bir Pazar Değeri Dışı Değer takdiri yürütürken veya raporlandırırken Değerleme uzmanı;

- Değerlemeyi yanlış yönlendirmeye yol açmayacak şekilde tam ve anlaşılır bir tarzda sunacak ve gerçekleştirecektir;
- Değer tahmininin o işe uygun koşullarda ve uygun verilere dayanılarak yapılmasını sağlayacaktır;
- Değer tahmininin uygun yaklaşımlar ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;
- Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir; ve
- Değerlemeyi raporlarken TUGDES şartlarına uygun hareket edecektir. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı,
- Takdir edilmekte olan değeri tanımlayacak; değerlemenin amacını ve öngörülen kullanımını, değerlemenin yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;
- Takdir, Pazar Değeri Dışı bir esasa dayanılarak yapılmışsa rapor edilen değerlemenin bir Pazar Değeri takdiri olmadığını belirtecektir;
- Değerleme konusu mülkü ve mülke ilişkin hakları veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;
- Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve incelemenin hangi ölçüye kadar gerçekleştirildiğini açıklayacaktır;
- Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;
- Uygulanan Değerleme Esaslarını/Yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır; ve

- Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığına, mesleki katkılarına, ücretler veya sağlanan diğer faydaların koşullara bağlanmamış olduğuna, değerlemenin önyargısız olarak yapıldığına, ücretin değerlemeden önce belirlendiğine ve bunların yanısıra da Standartların uygulanabilirliğine ilişkin beyanlarını ve diğer açıklamaları içeren imzalı bir Uygunluk Beyanını (Değerleme Belgesi) rapora ekleyecektir.

Pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanması belirli şartlar dahilinde uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu değer bulunması ve rapor edilmesi halinde, Pazar Değeri'ni temsil eden bir değer olarak yorumlanmamasını sağlayacak tedbirleri alacaktır.

### **Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme**

TUGDES'in amacı, kredi teminatı, ipotekler ve borçlanma senetleri için değerlemeler hazırlayan Değerleme Uzmanları'na rehberlik etmektir.

Bankalar ve diğer finans kuruluşlarından alınan kurumsal krediler ile bireysel kredilerin önemli bir bölümü, belirli mülkler üzerinde tesis edilen bir hak ile güvence altına alınmaktadır. Bazı durumlarda ise bir işletmenin/kurumun net değeri, belirli varlıklara bakılmaksızın teminat olarak rehin verilebilir. Değerleme Uzmanları genelde finansmanı güvence altına almak amacıyla belirli varlıkların değerlerini belirlerken o varlıkların Pazar Değerleri ile ilgilenirler. Bazı durumlarda ise yasalara, içinde bulunulan koşullara ve güvence sağlanan tarafın şartlarına bağlı olarak faal işletme değeri, tasfiye değeri veya diğer değer türleriyle de ilgilenebilirler. Ancak finansmanı sağlayan taraflar genellikle Pazar Değeri ile ilgilenmektedirler.

Değerleme amacının krediler, ipotekler veya borçlanma senetleriyle ilgili olduğu hallerde, Değerleme Uzmanlarının kredi kurumlarına veya diğer borç verenlere tavsiyelerde bulunmaları veya rapor vermeleri gereken tüm durumlara bu standardın ilgili kapsamı uygulanır.

Açık, tarafsız, uygun ve anlaşılabilir raporlar ve değerlendirme tahminleri, mülkler ile teminat altına alınacak krediler için yapılan değerlemelerde önemlidir. Borsaya kote edilen borçlanma senetleri için yapılan değerlemeler ise özel kurallar içerebilir. Değerleme Uzmanı, bu tür değerlemelerle ilgili özel şartların tümünü belirleyecek, anlayacak ve bu özel şartlara uygun hareket edecektir.

Çoğu kredi teminatı, ipotek ve borçlanma senedi işlemlerinde güvene dayalı özel durumlar var olduğundan, Değerleme Uzmanının gerçekleşen veya önerilen finansal ilişkinin taraflarından biriyle ilişkili olmak yerine bağımsız olması çok önemlidir. Ayrıca Değerleme Uzmanı'nın ilgili mülk tipi ve mülkün bulunduğu mevki hakkında da uygun deneyime sahip olması ve bu deneyimi kullanabilmesi de önem taşımaktadır.

### **Mal Sahibinin İşgal Ettiği Mülkler**

Mal Sahibinin işgal ettiği mülkler, boş haliyle sahip olma esasına göre değerlendirilmelidir. Diğer bir deyişle mülkiyet haklarının elde tutulduğu ancak halihazırda kullanılmayan arazi veya inşa edilmiş mülk ve mülkün en verimli ve en iyi kullanımı gözönünde bulundurulmalıdır. Bu, mülk sahibini pazarın bir parçası olarak dikkate almaya engel değildir. Ancak işletmenin değerlendirilmesi sırasında değerlemeye yansıtılabilecek olan mülk sahibinin mülkte oturmasının sağladığı herhangi bir özel avantajın mülkün değerinden ayrı tutulması gerekir. Bir temerrüt halinde, finansmanın güvenliğinin ancak oturanın değişmesiyle sağlanabileceği

durumlar oluşabilir. Eğer Değerleme Uzmanının farklı bir değerlendirme esası geliştirmesi gerekiyorsa, Değerleme Raporu veya Belgesinin aynı zamanda benzer nitelikteki mülklerin boş haldeki satışının pazardaki örneklerinden elde edilen değeri de içermesi gerekir. Örneğin bir AVM değerlemesinde ekstra kira bedelleri ödeniyor olabilir, ancak kira sürdürülebilir görülüyorsa veya işletenin başarısı ise, teminat değeri pazardaki örnek değerlerden yararlanılarak çıkartılabilir.

Bazı durumlarda borç veren kurumlar bazen zorunlu satış veya tasfiye satışı esasına göre de bir değerlendirme talebinde bulunabilecek veya bir teminatın elden çıkarılması işleminin gerçekleştirileceği süre için kendi sınırlamalarını koyabilecektir. Bu tür değerlemelerin Pazar Değeri tanımına uymadığı ve Değerleme Uzmanının istenen değer tanıma uygun hareket etmesi gerektiği gözden kaçırılmamalıdır.

Değerleme raporları yanıltıcı olmamalıdır. Bu tür değerlemeler ayrıca değerlemenin tarihi (değer tahmininin yapıldığı tarih), değerlemenin amacı ve işlevi ile Değerleme Uzmanının bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçları yeterli ve uygun şekilde yorumlamak için gerekli diğer kriterlere yer vermelidir. Her ne kadar değerlerin alternatif ifadelerinin kavram, kullanım ve uygulaması belirli koşullarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin bulunduğu açıklamalı ve bu değerlerin Pazar Değeri'ni temsil ettiği şeklinde yorumlanmamasını sağlamalıdır. Kredi teminatı, ipotek ve borç senetleri için bir Pazar Değeri tahmini bildirilirken Değerleme Uzmanı TUGDES standartlarına göre değerlemenin Raporlanması'nın gerektirdiği tüm açıklamaları yapacaktır.

### **Özel Amaçlı Mülkler**

Tanımları itibariyle, pazarlanma olanağı sınırlı olan ve sahip oldukları değeri parçası oldukları işten alan özel amaçlı mülkler, krediler için kendi başlarına ayrı birer teminat olarak uygun olmayabilirler. Eğer kredi teminatı olarak tek başlarına veya topluca rehin olarak verileceklerse, boş halde sahip olunduğu varsayılan En Verimli ve En İyi Kullanım (EVİK) esas alınarak değerlendirilmeli ve tüm varsayımlar da eksiksiz bir şekilde açıklanmalıdır.

### **Ticari Kurumlar Olarak Değerlenen Mülkler**

Aralarında otel ve diğer eğlence ile ilgili işletmelerin de bulunduğu ancak bunlarla da sınırlı olmayan türlerdeki mülkler, genellikle muhasebe verileri ve projeksiyonlarından elde edilen ve ortalamanın üzerinde yönetim becerilerine sahip bir işletmeci sayesinde kazanılan özel peştemallık değerinin hariç tutulduğu sürdürülebilir bir gelir seviyesinin dikkatli bir şekilde ölçülmesi esasına göre değerlendirilir. Bu gibi durumlarda borç verene, işletmenin faaliyette olduğu durum ile aşağıdaki durumlar arasında gerçekleşebilecek önemli değer farklılıkları hakkında bilgi verilmelidir:

- işletmenin kapatılması;
- demirbaşların götürülmüş olması;
- ruhsatlar/sertifikalar, imtiyaz anlaşmaları veya izinlerin iptal edilmesi veya geri çekilme tehlikesi ile karşı karşıya olması;
- mülkün tahrip edilmesi;
- işletmenin gelecekteki performansını olumsuz etkileyecek başka durumlar.

Değerleme Uzmanı ayrıca sunacağı tavsiyeyi, teminat olarak görülen mülkün durumunda gelecekte yaşanabilecek olası dalgalanmaları kapsayacak şekilde de genişletebilir. Örneğin, bir mülkün serbest nakit akışları ağırlıklı olarak belirli bir kiracıya, tek bir sektördeki kiracılara veya gelecekte istikrarsızlığa neden olabilecek başka koşullara dayanıyorsa Değerleme



Uzmanı, bu hususları da Değerleme Raporunda veya Belgesinde belirtmelidir. Bazı durumlarda, mülk değerinin alternatif kullanım için boş haldeyken sahip olunması durumu için belirlenmesi uygun olabilir. Örneğin tek bir parekendeci tarafından kullanılan mülkün kiracısının çıkması durumunda kira bedeli mevcutta daha yüksek veya alçak olması ihtimali varsa raporda bu konu uzman tarafından dile getirilmelidir.

### **Geliştirme Mülkleri**

Yeniden geliştirme amacıyla elde tutulan gelir üretmeyen mülkler veya özel amaçlı olmayan binalara sahip geliştirme alanları, mevcut ve potansiyel geliştirme hakları ve düzenlemeler gözönünde tutularak değerlendirilmelidir. Planlama ve diğer maddi etkenler ile ilgili her tür varsayım makul olmalı ve Değerleme Raporu veya Belgesinde açık bir şekilde belirtilmelidir.

Borç verme anlaşmasının fonlamanın aşamaları ve zamanlamasına ilişkin hükümleri borç veren ile görüşülmeli ve geliştirme süreci süresince periyodik pazar değerlemeleri yapılmalıdır.

Geliştirme mülklerinin değerlendirilmesi için uygun olan yöntem, Değerlemenin yürürlük tarihinde mülkün gelişmişlik durumuna ve mülkün ön satış veya kiralamaya konu edilebilme derecesine bağlı olacaktır. Bu yöntem, değerlendirme üstlenilmeden önce borç veren ile görüşülüp bir mutabakata varılmalıdır. Değerleme Uzmanı aşağıdaki hususlara özen göstermelidir:

- geliştirmenin tamamlanma tarihi ile değerlendirme yürürlük tarihi arasındaki zaman farklılıklarını hesaba katmak; ek geliştirme gereklerinin maliyet ve gelirler üzerindeki etkisini, uygun olan durumlarda bugünkü değere indirgeme yöntemini kullanarak, bu analize yansıtma;
- geliştirmenin geri kalan dönemi süresinde beklenen pazar değişikliklerini yeterli bir şekilde belirtmek;
- geliştirme ile ilişkili risk alanlarını uygun bir şekilde göz önünde bulundurma ve belirtmek;
- geliştirmeye dahil olan taraflar arasındaki bilinen herhangi bir özel ilişkiyi dikkate almak ve açıklamak.

### **Tüketilen Varlıklar**

Pazar veya ekonomik kira tutarlarını aşan ve böylece kiralayana özel bir avantaj yaratan bir kiralama, kiralamanın uygulandığı gayrimenkul ile ilişkili bir varlık meydana getirebilir. Bu gibi durumlarda kiralama, kiralar ödendikçe ve kira süresi kısaldıkça kendisine atfedilen değerin de azaldığı bir tüketilen değer olur. Özellikle gayrimenkul hakve fayda değerlemelerinde dikkate alınması gereken bir özelliktir. (Üst hakkı , intifa hakkı..vs)

### **Standartlardan Ayrılma Hükümleri**

#### **Değerlerin Rapor Edilmesi**

Değerleme görevi, bir veya daha fazla mülkü kapsayabilir. Değerleme raporunun tarzı, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin mahiyetine ve müşteri ihtiyaçlarına göre biçimlendirilir.

Bu bölümün, usulüne uygun bir değerlendirme yapabilmek için gerekli olan soruşturma, araştırma ve analizleri içerdiği düşünülmemelidir. Sadece raporda yer alması gereken asgari hususlar belirlenmiştir.

Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususlar:

- Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi,
- Müşterinin kimliği,
- Değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı,
- Değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli,
- Değerlendirilecek varlıkların niteliği, imar durumu ve yasal kısıtlamaları araştırmanın tarihi ve boyutu,
- Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu,
- Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar,
- Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi,
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

Ülkemizde Değerleme ile ilgili standartları belirleyen aşağıdaki kurum ve kanunlar bulunmaktadır:

- Sermaye Piyasası Kurulu
- Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurulu
- Kamulaştırma Kanunu

Raporlarda yazılması gereken asgari hususlarla ilgili içerikler ilgili kanun ve tebliğlerle belirlemektedirler. Bu tür kurumların yetki ve sorumluluklarını ilgilendiren raporlar yapıldığında içeriklerinin yasal taleplere uygun olarak genişletilip, daraltılması mümkündür. Ancak Uluslararası Standartlara uygun bir Değerleme Raporu en azından “Bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususları” içermelidir.

Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandırıldığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim işinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.

### **Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi**

Bir değerlemenin gözden geçirilmesi, tarafsız bir hüküm ile bir Değerleme Uzmanının çalışmasının bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmesidir. Bir değerlendirme incelemesi yapılması değerlendirme uzmanının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Değerleme Raporlarının doğruluğunu, uygunluğunu ve kalitesini temin etmek gerektiğinden değerlemelerin gözden geçirilmesi, mesleki çalışmaların ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bir değerlemenin gözden geçirilmesinde değerlemenin;

1. Doğruluğu, tutarlılığı, makul ölçüler dahilinde olup olmadığı ve eksiksiz olup olmadığı göz önüne alınır.

2. İnşaat maliyetleri, mülk gelirleri, yasal ve vergi ile ilgili hususlar veya çevresel sorunlar hakkında ihtisas sahibi uzmanlardan alınacak görüşler de kullanılabilir.
3. Bir değerlendirme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemenin itibarı ve güvenilirliğini sağlamasının yanı sıra aşağıdaki konular üzerinde odaklanmak suretiyle de değerlemenin gücünü test eder:
  - (i) Kullanılan verilerin ve yapılan sorgulamaların yeterliliği ve konuyla ilgisi,
  - (ii) Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğu,
  - (iii) Analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun ve makul olup olmadığı,
  - (iv) Sunulan ürünün genel olarak Genel Kabul Görmüş Değerleme İlke, kavram ve yaklaşımları sağlayıp sağlamadığı veya aşırıp aşmadığı,

Değerleme incelemeleri, birçok farklı sebepten ötürü gerçekleştirilebilir. Bu sebepler:

- i) Finansal raporlama ve varlık yönetimi için yapılan araştırmalar.
- ii) Yasal işlemler ve özel vakalarda uzman görüşlerinin bildirilmesi.
- iii) İş kararları için bir esas oluşturmak.
- iv) Aşağıdaki durumlarda, bir raporun, düzenleme hükümlerine uygunluk sağlayıp sağlamadığının tespit edilmesi gerekebilir;
- v) Değerlemelerin ipotekli konut kredilerinin verilmesi sürecinin bir parçası olarak kullanıldığı durumlarda,
- vi) Değerleme Uzmanları'nın, bağlı oldukları mevzuatın kapsadığı yasal standartları ve şartları sağlayıp sağlamadıklarının test edilmesi zorunlu olan durumlarda,

TUGDES'in bu bölümü değerlendirme incelemelerinin geliştirilmesi ve raporlanmasında uygulanmaktadır. Bu bölüm bir denetmen ve/veya yönetici kademesinde olup da bir değerlendirme incelemesini imzalayan ve böylece incelediği şeyin içeriğinden sorumlu olduğunu kabul eden herhangi bir Değerleme Uzmanı'na uygulanabilmektedir.

## **Kavramlar -III**

### **Değerleme İncelemesi , Görüş Verilmesi**

Çeşitli türleri ve amaçları olan bir değerlendirme görevidir. Tüm değerlendirme incelemelerinin temel özelliği, bir Değerleme Uzmanının bir başka Değerleme Uzmanı'nın çalışmasını ele alırken tarafsız bir yargı uygulaması gerekliliğidir. Bir değerlendirme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemede varılan değer sonucunun aynısını destekleyebileceği gibi bu varılan sonuçtan farklı bir sonuç da elde edebilir. Değerleme incelemeleri, yapılan değerlemenin güvenilirliğini kontrol eden ve aynı zamanda bu değerlemeyi gerçekleştiren Değerleme Uzmanı'nın yaptığı çalışmanın Değerleme Uzmanı'nın bilgisi, deneyimi ve bağımsızlığına ilişkin gücünü de kontrol etmektedir.

Bazı ülkelerde bir değerlendirme incelemesi aynı zamanda ilk değerlemeyi gerçekleştirmiş olan değerlendirme firmasında çalışan bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gerçekleştirilmiş bir güncelleme olarak da kabul edilmektedir.

Dünyanın dört bir yanındaki değerlendirme kuruluşları, bir değerlemenin mesleki standartlara göre gerçekleştirilmiş olmasını temin eden incelemeler (gözden geçirilmekte olan değerlemede kullanılan değerlendirme esaslarının kabul edildiği durumlarda), varılan değer sonucunu destekleyen veya bu sonuçla mutabık olan genel piyasa bilgilerini kanıtlayan incelemeler ve gözden geçirilmekte olan değerlemede kullanılmış özel verileri aynı gruptan karşılaştırılabilir nitelikteki diğer veriler ile birlikte ele alan incelemeler gibi örneğin idari

(uygunluk) incelemeler, teknik incelemeler, masaüstü incelemeler, alan incelemeleri gibi inceleme türleri arasındaki farklılıkları ayırt etmektedir.

### **İdari İnceleme (Uygunluk İncelemesi) :**

Değerlemenin bir mülkün satın alınması veya satılması gibi bir kararın verilmesi amacıyla kullanılacağı durumlarda özen gösterilerek gerçekleştirilmiş olan bir değerlendirme hizmeti için bu değerlemenin müşterisi veya kullanıcıları tarafından gerçekleştirilen bir değerlendirme incelemesidir. Bir Değerleme Uzmanı, gerekli zamanlarda bu işlemlerde bir müşterisine yardımcı olmak üzere bir idari inceleme gerçekleştirebilir. Bir idari inceleme ayrıca bir değerlemenin belirli bir piyasanın uygunluk şartlarına veya yönergelerine uygun olup olmadığını veya bunları aşmış olup olmadığını ve asgari olarak da Genel Kabul Görmüş Değerleme İlke, kavram ve yaklaşımları sağlayıp sağlamadığı, uygun olup olmadığını tespit etmek amacıyla da gerçekleştirilebilir.

### **Teknik İnceleme :**

Bir Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmekte olan raporda yer alan analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun, makul veya desteklenebilir nitelikte olup olmadıklarına dair bir görüş tesis etmek amacıyla gerçekleştirilen bir değerlendirme incelemesidir.

### **Masabaşı (Masaüstü) İncelemesi :**

Bağımsız kaynaklarca doğrulanabilen veya doğrulanamayan, raporda sunulan verilerle sınırlı olan bir değerlendirme incelemesidir. Eldeki verilerden dayanarak sahaya gitmeden yapılan bu çalışma genelde, belirli maddeleri içeren bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir. Masaüstü gözden geçirmeyi yapan kişi, hesaplamaların doğruluğunu, verilerin makul olup olmadığını, kullanılan yöntemin uygunluğunu ve müşterinin yönergelerine, yasal gerekliliklere ve mesleki standartlara uygunluğunu elindeki verilerle sınırlı olarak kontrol eder.

### **Saha İncelemesi :**

Değerleme konusunu oluşturan mülkün dışının ve bazen de içinin teftiş edilmesini ve muhtemelen de raporda sunulan verileri teyit etmek amacıyla da karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin teftişini içeren bir değerlendirme incelemesidir. Genelde bir masaüstü incelemede incelenen maddeleri kapsayan bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir ve ayrıca piyasa verilerinin teyidini, ilave veriler toplanması amacıyla bir araştırma yapılmasını ve raporun hazırlanması sırasında kullanılan yazılımın doğrulanmasını da içerebilir.

### **Bir Değerleme İncelemesini Yürütürken İnceleme Yapan Değerleme Uzmanı,**

1. Değerleme İncelemesi'nin müşterisini ve planlanan kullanım amacını, İnceleme Değerleme Uzmanının görüşleri ile vardığı sonuçların planlanan kullanım amaçlarını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;
2. Değerlemenin konusunu oluşturan mülkü, değerlendirme incelemesinin tarihini, gözden geçirilmekte olan rapor çerçevesinde değerlendirilen mülkiyet hakkını, gözden geçirilmekte olan raporun tarihini, gözden geçirilmekte olan rapora ilişkin görüşün geçerlilik tarihini ve gözden geçirilmekte olan raporu tamamlayan Değerleme Uzmanının/larının ad(lar)ını belirtmeli;
3. Gerçekleştirilecek inceleme sürecinin kapsamını açıklamalı;
4. Değerleme incelemesinde kullanılan tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmeli;
5. Bu göreve uygulanabilecek işin kapsamına giren incelenmekte olan raporun eksiksizliğine ilişkin bir görüş belirtmeli;

6. Verilerin ve verilerde yapılan her tür ayarlamaların yeterliliği ve ilgili olup olmadığına dair bir görüş belirtmeli;
7. Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğuna ilişkin bir görüş belirtmeli ve gözden geçirilmekte olan rapor ile mutabık olunan hususları veya olunmayan hususları sebepleriyle birlikte açıklamalı;
8. İncelenmekte olan çalışmada kullanılan analizlerin, görüşlerin ve bu çalışmada varılan sonuçların uygun, makul ve desteklenebilir nitelikte olup olmadığına dair bir görüş belirtmelidir.

#### **Bir Değerleme incelemesinin sonuçlarını rapor ederken inceleme yapan Değerleme Uzmanı,**

1. Müşterinin ve amaçlanan kullanıcıların kimliklerini, bu görevlendirmenin sonuçlarının planlanan kullanım amacını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;
2. Yukarıda 1. ve 4.maddede belirtilmesi gerektiği bildirilen bilgilere yer vermeli;
3. Uygulanan inceleme sürecinin özelliğini, kapsamını ve ayrıntılarını belirtmeli;
4. Yukarıda 5 ve 8. maddede gerekli görülen görüşleri, sebepleri ve varılan sonuçları belirtmeli;
5. İlgili tüm bilinen bilgilerin dahil edilip edilmediğini belirtmeli;
6. İnceleme raporuna imzalı bir Uygunluk Beyanı eklemelidir.

**İnceleme yapan Değerleme Uzmanı, değerlemenin ardından meydana gelen ve mülkü veya piyasayı etkileyen olayları göz önüne almamakla beraber sadece değerlemenin yapıldığı anda piyasada var olan bilgileri kullanmalıdır.**

**Değerleme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalınan veya kalınmayan unsurları ve bunların sebeplerini İnceleme Değerleme Uzmanı eksiksiz olarak açıklamalıdır.**

1. İnceleme Değerleme Uzmanı'nın bir değerlendirme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalması durumunda bu mutabakatın sebepleri eksiksiz olarak belirtilmeli ve açıklanmalıdır.
2. İnceleme Değerleme Uzmanı'nın bir değerlendirme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalmaması durumunda bu hususun sebeplerini eksiksiz olarak belirtmeli ve açıklamalıdır.
3. İnceleme Değerleme Uzmanı'nın, kullandığı tüm bulgulara ve bilgilere sahip olmaması durumunda, vardığı sonuçlar üzerindeki sınırlamaları açıklamalıdır.
4. Üstlenilen çalışmanın kapsamının yeni bir değerlendirme yapılması için yeterli bulunması durumunda bu Değerleme, TUGDES'e uygun olmalıdır.

#### **Kavramlar - IV**

##### **İndirgeme :**

Belli bir dönem zarfındaki, fiili veya tahmini net gelir veya kabul edilen net ödemelerin, belli bir tarihte, eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesidir.

##### **İndirgenmiş Nakit Akışı :**

Bir mülke veya işletmeye yönelik olası nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İndirgenmiş nakit akımı analizleri arasında en çok kullanılan uygulamalar, iç verim oranı ile net bugünkü değerdir.

### **Şerefiye :**

Münferit olarak tanımlanması ve ayrı ayrı takdiri mümkün olmayan nitelikteki varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik faydalar. (bakınız UFRS 3, Ek A)

### **Kişisel Şerefiye**

İşletmenin özellikle mevcut işletmecisi ile ilişkili olan vergilendirme, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye gibi finansal faktörler ile birlikte özel nitelikli ticari mülklerin satışından elde edilen ve piyasa beklentilerinin üzerinde oluşan karın değeridir.

### **Devredilebilir Şerefiye**

Ekonomik fayda sağlayan, mülke özel isim ve itibarın, müşteri sadakatinin, mülkün yerinin, ürünlerin ve benzeri faktörlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan maddi olmayan duran varlıklardır. Özel nitelikteki ticari mülke özgü olup, satış halinde mülkün yeni bir sahibine devredilecektir.

### **Makul Verimliliğe Sahip İşletmeci veya Ortalama Yetkinlikte Yönetim :**

Potansiyel bir alıcının ve bu nedenle de Değerleme Uzmanı'nın etkin bir şekilde hareket ederek, bina ve tesisler ile ilgili bir iş yapan işletmenin yetkin bir işletmecisi tarafından başarılması muhtemel gelecekte karlılık ve sürdürülebilir ticaret seviyesini, tahmin etme sonucunda elde edilen piyasa esaslı bir kavramdır. Bu kavram, mevcut mülkiyet altındaki fiili ticaret seviyesinden ziyade ticaret potansiyeline yönelik olduğundan kişisel şerefiye bu kavrama dahil değildir.

### **Özel Nitelikli Ticari Mülk :**

Otel, benzin istasyonu, restoran gibi ticari potansiyele sahip olan veya Pazar Değeri, arazi ve binaların haricindeki varlıkları da içerebilen mülklere dir. Bu mülkler genelde piyasada faal işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyelleri göz önüne alınarak satılmaktadır.

### **Toplu Değerleme :**

İstatistiki inceleme ve sonuçların analizinin yapılmasına olanak veren değerlendirme metodlarının ve tekniklerinin sistematik ve düzenli bir şekilde uygulanması ile belli bir tarihte birden fazla mülkün değerlendirilmesinin yapılması.

### **Toplu Değerleme Süreci :**

Toplu Değerleme işlerinde, ölçümlere ve/veya endekslere ulaşmada kullanılan süreçlerdir. Bu işlem yukarıdaki paragraf 1.4.'de tanımlanan sekiz adımı içermektedir.

### **Gelişmekte Olan Pazar :**

Boyutları ve gelişmişliği açısından büyümekte olan ve gittikçe daha gelişmeye ve pazar esaslı bir hale gelmeye yönelik bir geçiş yaşamakta olan ulusal ekonominin içinde yer alan bir pazardır. Gelişmekte olan bir pazar kısa bir faaliyet tarihçesi olan ve/veya düşük bir sermaye seviyesi olan bir finansal pazar da olabilir. Gelişmekte olan pazarların özellikleri arasında ulusal ekonomideki önemli yapısal değişiklikler, siyasi, yasal ve kurumsal çevrelerin hızlı gelişimi ve planlı veya kumanda edilen bir ekonomiden pazar esaslı bir

ekonomiye geçiş yer alabilir. Bunun sonucunda da gelişmekte olan pazarlar gün geçtikçe küreselleşmektedir.

#### **Yasal Çerçeve :**

Mülkün sahipliği ile ilgili haklar ve menfaatlerin yanısıra hükümetin mülkiyet üzerinde uygulayabileceği yetkileri de belirleyen uygulanabilir yasaların kapsamı.

#### **Arazi Kullanımının Planlanması :**

Özel bir arazi kullanımı veya kullanımları doğrultusunda, bir alanın gelecekteki gelişimi için yerel bir merci tarafından belirlenen program.

#### **Açık Arttırma :**

Genelde halka açık olan ve mülkün en yüksek teklif verene satıldığı ve teklif edilen meblağın da belirlenen muhammen bedele eşit veya bu bedelden daha yüksek olduğu bir satıştır.

#### **Açık Arttırma Fiyatı :**

Halka açık bir açık arttırmada kabul edilen en son verilen fiyattır ve herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir veya içermeyebilir.

#### **Anüite :**

Ya ömür boyunca ya da belli bir dönem sayısı boyunca belirli aralıklarla alınan veya yapılan bir dizi ödemedir.

#### **Beklenti İlkesi :**

Gelecekte elde edilecek kazançların beklentisiyle oluşturulan değerdir.

#### **Çevresel Faktörler :**

Değerlemesi yapılan mülkün değeri üzerinde olumlu, olumsuz veya hiçbir etkisi olmayabilecek dış etkilere dir. Değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu yerde veya dışında tehlikeli veya zehirli maddeler bulunabilir.

#### **Defter Değeri :**

Varlıklarla ilgili olarak, bir varlığın aktifleştirilmiş maliyetinden işletmenin hesap defterlerinde görüldüğü şekilde birikmiş amortismanının, tükenme payının veya itfanın çıkartılmasından sonra elde kalan tutar. Bir ticari girişim ile ilgili olarak bilançoda görüldükleri şekilde bir şirketin bilançosunda görüldüğü şekilde toplam aktifleri (amortismanın, tükenme payının ve itfanın net tutarı) ile toplam pasiflerinin arasındaki farktır. Net defter değeri, net değer ve özsermaye ile eş anlamlıdır.

#### **Değerleme Çalışmalarında Tarih Kavramı**

#### **Değerleme Tarihi :**

Değerleme Uzmanının değerlendirme hakkındaki görüşlerini uygulanmaya konulacağı ve raporunda değerlendirme tarihi olarak belirteceği tarihtir.

**Rapor Tarihi :**

Değerleme raporunun üzerine yazılan ve raporun fiilen teslim tarihidir. Değerleme tarihinin aynısı olabileceği gibi farklı bir tarih de olabilir.

**Demirbaşlar ve Tesisat :**

Bir mülkün ayrılmaz parçası olan ve mülkle birlikte değerlendirilen geliştirmelerin tamamına verilen isimdir.

**Fabrika ve Ekipman/Teçhizat :**

Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makineler (tek tek veya bir arada makineler, ticari demirbaşlar ve kiracının kiralanan mülkte yaptığı iyileştirmeler dahil) ve uygun şekilde belirlenmiş diğer varlık kategorileri de dahil bir kurumun faaliyetlerinde sürekli kullanım amacı taşıyan varlıklar.

Maddi varlıklar;

- (a) Mal veya hizmet üretimi veya tedarigi, başkalarına kiralamak veya idari amaçla kullanmak için bir kurumun elinde tuttuğu; ve
- (b) Belirli bir süre için kullanılması beklenen mal varlıklarıdır.

**Fabrika/Tesis :**

Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makinelerin ve ekipmanların dahil olduğu bir araya getirilmiş varlıklardır.

**Gayrimenkul, Tesis ve Ekipman :**

- a) Arazi ve binalar; tesis ve ekipmanlar; ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileri de dahil olmak üzere bir şirketin faaliyetlerinde süreklilik esasına göre kullanılması amaçlanan varlıklar eksi birikmiş amortismanlar. Gayrimenkul, tesis ve ekipman maddi veya fiziksel varlıklardır.
- a. malların veya hizmetlerin üretimi veya tedarigi, başkalarına kiralama veya idari amaçlar için kullanılmak üzere bir kurumun elinde tuttuğu ve
- b. bir dönemden daha uzun bir süre boyunca kullanılması beklenen maddi varlıklardır.

**Makine :**

Bir makine, her birinin belli bir fonksiyona sahip olduğu ve birlikte belli işleri yapabilen birden fazla parçası olan mekanik güçle çalışan veya mekanik gücü uygulayan bir alettir. Değerleme amaçları doğrultusunda buna tek makine veya makine grupları dahildir.

**Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipman :**

Maddi kişisel taşınabilir mülk ile birlikte ticari demirbaşlar ve kiralanan mülkte kiracının yaptığı iyileştirmelere yönelik Kuzey Amerika'da kullanılan bir terim.



### **Finansal Kiralama Sözleşmesi :**

Bir varlığın mülkiyetindeki tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde transfer eden bir kiralama. Mülkiyet hakkı kiralama dönemi sonrasında devredilebilir veya devredilemeyebilir. Ülkemizde mevzuatı bulunan bu konuya yönelik değerlendirmelerde yürürlükteki kanun ve tebliğler dikkate alınmalıdır.

### **Gelişmekte Olan Pazar :**

Boyutları itibariyle büyüyen ve karmaşıklaşan ve daha gelişmiş ve pazar esaslı olma yolunda geçiş aşamasında olan bir ulusal ekonomide var olan pazardır. Gelişmekte olan pazar, kısa bir faaliyet geçmişi olan ve/veya düşük aktifleşme seviyesine sahip olan bir finansal pazar da olabilir. Gelişmekte olan pazarların ortak nitelikleri arasında ulusal ekonomideki yapısal değişiklikler, siyasi, yasal ve kurumsal çerçevelerin hızlı gelişimi ve planlı veya kontrollü bir ekonomiden pazar esaslı bir ekonomiye geçiş sayılabilir. Bunun sonucunda gelişmekte olan pazarlar da gittikçe daha global bir hal alırlar.

### **Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri/İstasyonları :**

Siğir, koyun, domuz, keçi, at veya bunların tümünü veya bazılarını yetiştirmek amacıyla kullanılan tarımsal mal varlıklarıdır. Bu mal varlıklarının fiili kullanımı birçok şekilde olabilir. Hayvanlar mülkün işletilmesi çerçevesinde üretilebilir, yetiştirilebilir ve satılabilir. Genç hayvanlar mülk dışındaki bir kaynaktan satın alınıp mülk içinde büyütülebilir. Hayvanlar, tüketim amaçlı olabileceği gibi damızlık olarak da yetiştirilebilir. Hayvan yemleri mülkün kendi içinde üretilebileceği gibi ithal edilebilir, veya her iki kaynaktan tedarik edilebilir. Canlı hayvanların üretimi veya beslenmesi için kullanılan mülkler yapısal iyileştirmeleri (evcil hayvan barınakları, ahırlar, ağıllar, çitlerle ayrılmış alanlar), ve yerel kanunlar ve yönetmeliklere bağlı olarak amortisman tabi olabilecek veya olamayacak hayvanlar sermaye yatırımlarında önemli bir yer tutar.

### **İç Verim (İç Karlılık) Oranı :**

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen bir iskonto oranı. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sifıra eşit olduğu bir orandır. İç Karlılık Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Bu nedenle, iç karlılık oranının karşılaştırılabilir nitelikteki gelir şekillerine sahip olan benzer mülklerin pazardaki işlemlerinin analizinden elde edilmesi, (NBD)'i Pazar Değeri'ne varmak için değerlendirmelerde kullanılacak pazar iskonto oranlarının geliştirilmesinde kullanılacak doğru bir yöntem yapmaktadır.

Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri (NBD) sifır olarak veren bir getiri oranıdır.

### **İndirgeme :**

i) Belli bir süre içerisinde ve belli bir tarihte, fiili veya tahmini net gelir veya net tahsilatlar dizisinin eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesi.

ii) Şirket değerlemesinde, bu terim bir ticari girişimin/tüzel kişiliğin sermaye yapısı anlamına gelmektedir.

iii) Şirket değerlemesinde bu terim aynı zamanda bir harcamanın belirli bir dönemdeki masraftan çok bir sermaye varlığı olarak kabul edilmesi anlamına da gelmektedir.

Net getiriler ve tahmini bir kazanç veya getiri yüzdesi referans gösterilerek bir mülkün değerine erişme yöntemidir. Bazı ülkelerde indirgeme, bir gelir akışının tek bir dönüştürme faktörü kullanılarak sermaye değerine dönüştürülmesi anlamına gelmektedir.

#### **İndirgeme Faktörü :**

Geliri, değere dönüştürmek için kullanılan herhangi bir çarpan veya bölendir.

#### **İndirgeme Oranı (Tüm Risklerin Getirisi) :**

Değeri gelire dönüştürmek amacıyla kullanılan herhangi bir bölendir ve genelde yüzde olarak ifade edilir.

Belli bir tarihteki sermaye değerini ortaya çıkarmak için bir yatırımdan gelen yıllık net gelirin aktifleştirilmesinde kullanılan faiz oranı veya getirisidir.

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi :**

Bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibariyle beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibariyle işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.

İndirgenmiş nakit akışı analizleri arasında en çok kullanılan uygulama, iç verim oranı ve net bugünkü değerdir (NBD).

#### **İskonto Oranı :**

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

#### **Kamulaştırma :**

Kamulaştırma yetkisi hakkını kullanma eylemi veya işlemidir. Kamulaştırma sonucu istimlaktan geri kalan mülkteki değer kaybı zarar olarak bilinir.

Kamulaştırma Yetkisi ,devletin özel mülkü sadece tazminatının ödenmesi karşılığında kamunun kullanımı için alma hakkıdır.

Kamulaştırma yetkisi ve mevzuatı ülkemizde kanunla düzenlenmiş olup kamulaştırmaya yönelik değerlendirme raporlamalarında yürürlükteki mevzuata uygun çalışmaların yapılması gereklidir.

#### **Kamu Binası :**

Topluma hizmet eden veya sosyal bir fonksiyonu olan kamuya ait bina. Adliye sarayları, belediye merkezleri, okullar, hapisaneler, karakollar, askeri tesisler, kütüphaneler, hastaneler, klinikler, sosyal veya halk konutları bunların örnekleridir.

#### **Karşılaştırılabilir Veriler :**

Genelde değer takdiri geliştirmek amacıyla değerlendirme analizinde kullanılan veriler; karşılaştırılabilir veriler değerlendirilmekte olan mülke benzer karakteristiklere sahip özellikler ile ilgilidir. Bu tür veriler arasında satış fiyatları, kiralar, gelir ve giderler ile pazardan elde edilen indirgeme ve getiri/iskonto da yer almaktadır.

#### **Maddi Olmayan Varlıklar :**

Kendilerini ekonomik özellikleriyle ortaya koyan varlıklardır; fiziksel bir varlık değildir; sahiplerine hak ve imtiyaz sağlarlar ve genelde sahipleri için gelir yaratırlar. Maddi Olmayan Varlıklar, haklardan, ilişkilerden, grup halindeki maddi olmayan varlıklardan veya fikri mülkiyet haklarından kaynaklanan varlıklar şeklinde gruplara ayrılabilir.

Genelde muhasebe mesleği bireysel olarak maddi olmayan varlıkları tanınmasını şunlarla sınırlamaktadır: genelde herkes tarafından kabul edilebilirler; yasalar veya sözleşmeler çerçevesinde sınırlı bir ömürleri vardır; ve/veya bireysel olarak devredilebilmeli veya şirketten ayrılabilirdir.

Fiziki varlığı olmayan tanımlanabilir para dışı varlıklardır.

#### **Maddi Olmayan Mülkiyet :**

Gayri maddi varlıkların sahibine verilen haklar ve imtiyazlardır.

#### **Maden :**

İnsanlığa yararlı ve/veya onlar tarafından bir değer atfedilen ve yeryüzü kabuğu üzerinde veya içinde bulunan doğal olarak oluşmuş herhangi bir maddelerdir. Amaçları doğrultusunda bu madenlere metalik madenler, endüstriyel madenler, bunların kütleleri, değerli taşlar ve yakıt amaçlı kullanılacak madenler dahildir, ancak ayrı tanımlanan petrol dahil değildir.

#### **Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanım) İçin Hayvancılık Tesisleri :**

Genelde bir mahsul üretmeyen ancak hasadın ardından mahsulün işlenmesi veya depolanması için kullanılan tarımsal mülkler. Bu mülkler genellikle yapısal iyileştirmelerle (tahıl asansörleri) ve ekipmanlarla (taşıma makineleri) kapsamlı bir şekilde geliştirilmiş küçük çaplı araziler üzerine kuruludur. Bu mülkler ayrıca üretilen emtia gereğince özel kullanım için ihtisaslaşmış mülkler olarak da sınıflandırılabilir. Örnek olarak bostanlar, kümes hayvanı çiftlikleri, sertifikalı tahıl tohumu veya taze kesilmiş çiçek üreten çiftlikler ve yarış atı yetiştirme veya eğitim haraları gösterilebilir.

### **Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanımlar) İçin Mal Varlıkları :**

Özel niteliği veya tasarımı, konfigürasyonu, boyutları, yeri veya bir başka nedenden kaynaklanan benzersizliği yüzünden bir parçasını oluşturduğu bir işletmenin veya kurumun satılması yoluyla gerçekleşenler haricinde pazarda nadiren satılan mülkler.

Özel kullanım için mal varlıklarına örnek olarak rafineriler, enerji santralleri, limanlar, özel üretim tesisleri, kamu tesisleri, ibadet yerleri, müzeler ve faaliyet veya şirket amaçları doğrultusunda belirli coğrafi yerlerde bulunan mülkler gösterilebilir.

### **Özel Nitelikli Ticari Mülk :**

Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değeri'ne sahip olan mülkler. Bu mülkler genelde pazarda işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyellerine göre satılır.

Bunlara aynı zamanda ticari potansiyele sahip varlıklar da denir.

### **Özel, Olağandışı veya Olağanüstü Varsayımlar :**

Bir mülkün edinim işlemini tamamlamadan önce basiretli bir alıcı, genelde mülk hakkında genel kapsamda bir soruşturma yürüterek mülkün değerini tespit etme amacı güder. Bir Değerleme Uzmanı için bu değer tespiti sürecinin en olası sonucuna yakın varsayımlarda bulunmak ve müşteri tarafından verilen bu hususlarla ilgili fiili bilgilere güvenmek olağandır. Değer tespiti süreci çerçevesinde özel, olağandışı veya sıra dışı varsayımlar kapsanan hususlara ilişkin ilave varsayımlar olabileceği gibi alıcının kimliği, mülkün fiziksel durumu, çevreyi kirleten maddelerin (örneğin ; yer altı suyu kirliliği gibi) mevcudiyeti veya mülkü yeniden geliştirebilme özelliği gibi diğer hususlarla da ilgili olabilir.

### **Özelleştirme :**

Mülkiyeti devletin elinden özel mülkiyete devretme süreci; özelleştirme genelde daha önce devletin sahip olduğu sanayi kuruluşlarının hisselerinin vatandaşlara dağıtılması, içinde ikamet edilen birimlerin mülkiyet haklarının bu birimlerde ikamet edenlere devri, mülkün millileştirilmesinden önceki sahiplerine veya varislerine geri iadesi, veya mülkün yerli veya yabancı yatırımcılara satışı yoluyla gerçekleştirilmektedir.

### **Parsel Birleştirme Değeri**

Bkz. Evlilik Değeri.

### **Portföy:**

Tek bir kurumun elinde tuttuğu veya yönettiği çeşitli mülkler topluluğu.

### **Şirket Değerlemesi:**

Bir şirket veya işletmenin değeri veya bir şirket ya da işletmedeki hakkın değerine ilişkin bir görüş sahibi olmak veya bu değeri takdir edebilmek amacıyla gerçekleştirilen eylem veya süreç.

**Tehlikeli Madde:**

Değerleme bağlamında, değerlemesi yapılan mülkün içinde, çevresinde veya yakınında mülkün Pazar Değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yeterlikte bir şekil, miktar ve biyolojik mevcudiyete sahip herhangi bir madde.

**Tüketilen Varlık:**

Gerçek anlamda zaman içerisinde değeri genel olarak azalan bir varlıktır.

Buna örnek kiralama sonucu ortaya çıkan kiracının mülkiyet ve kullanım hakkı ve Yeraltı Ürünleri Endüstrileri haklarıdır.

**Uygunluk Beyanı:**

Değerleme Uzmanının değerlendirme görevini yerine getirirken Uluslararası Değerleme Standartları'nın Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki şartlarını yerine getirdiği gerçeğini teyit eden bir beyandır.

**Yaş-Ömür Yöntemi:**

Mülkün yeni olarak maliyetine varlığın ekonomik ömrünün efektif yaşına oranını uygulamak suretiyle tahakkuk etmiş amortismanı tahmin etme yöntemidir.

**Yeniden Değerleme Modeli:**

Bir varlık olarak kabul edilmesinin ardından, makul değeri güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir mülk, tesis ve ekipman kalemi, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerinin takip eden her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer azalması kayıpları çıkartıldıktan sonra kalan değeri olması kaydıyla yeniden değerlendirilen tutarı üzerinden tablolara aktarılacaktır. Yeniden değerlemeler, bu aktarılan tutarın bilanço tarihinde makul değer kullanılarak tespit edilecek olan tutardan maddi açıdan farklı olmamasını temin edecek şekilde gerçekleştirilecektir.

Ayrıca Makul Değer Modeli olarak da bilinir.

**Yeniden Değerlendirilmiş Tutar:**

Bir varlığın yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerinden takip eden her tür birikmiş amortisman ile birikmiş değer azalması kaybının çıkartılmasından sonra kalan değer.

Mesleki yetkinliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilen değerlendirme veya değer tespit çalışması sonucunda belirlenen mülk, tesis ve ekipman değeri.

**Yeterli Karlılık:**

Bir varlık, Amortismanına Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyetine göre değerlendiriliyorsa, yeterli karlılık, kurum yöneticilerinin/müdürlerinin, kurumun Amortismanına Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti tahminini destekleyebildiğinden emin olmak için uygulamaları gereken bir testtir. Anılan tahminin yeterli karlılık testinden geçemediği durumda, yazılmış bulunan tahmin varlığın kullanım değerini ifade eder.

**Yoksun Kalınan Değer:**

i) Pazar bağlamında, bir varlığın sahibinin veya o varlığı kullananın o varlığın yerine geçen bir varlığı satın almak amacıyla pazara çıkmasının maliyetidir; aynı zamanda net cari yerine koyma maliyeti olarak da adlandırılır.

ii) Pazar dışı bağlamda ise bir varlığın mevcut sahibi açısından kullanım değeri veya o varlığı elinden çıkarmasıyla elde edeceği değerden hangisi daha yüksekse o değere eşit olan değeridir.

İkinci bağlamda, yoksun kalınan değer, varlıkların faaliyetini sürdüren bir işletmenin bir parçası olarak kullanımlarındaki pazar dışı değer kavramını yansıtan bir değerlendirme örneği şeklindedir ve bazen de en uygun yoksun kalınan değer anlamına da gelmektedir.

## **BÖLÜM III**

### **TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİ EDEN PARAMETRELER**

Bu çalışmada taşınmaz değerine etki eden parametreler 2 grupta toplanmıştır. Birinci grupta taşınmazın değerine etkileyen genel faktörler incelenmiştir. Bu grupta yer alan faktörler, yönetilemeyen, kontrol altına alınması zor, makro düzeydedir. Dünya ticaretinde özellikle küreselleşme ile birlikte, ülkeler arası sınırlar kalkmıştır. Ticaret çok daha hızlı bir şekilde yapılmaktadır. Bu durumun olumlu yanları olduğu gibi olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Birinci grupta incelediğimiz genel faktörler içerisinde ülkelerarası ticaretin taşınmazların değerini de etkilediği görülmektedir. **Genel Faktörler;**

- A. Ekonomik faktörler
- B. Piyasadan kaynaklı faktörler,
- C. Devlet politikaları
- D. Çevresel faktörler
- E. Diğer faktörler, olmak üzere beş grupta incelenmiştir.

İkinci grupta ise genel faktörlerin alt gruplarını oluşturan, ülke ölçeğinden başlamak üzere alt ölçeklere il, ilçe, mahalle, mevkiye kadar inen parametreler yer almaktadır. Bu grupta incelenen parametreler kısmen yönetilebilen, değiştirilebilen özelliktedir.

#### **İkinci grupta incelenen parametreler;**

1. Bölgeye konuma ait parametreler
2. Arsa arazilere ilişkin parametreler
3. Yapısal parametreler
4. Gelire ilişkin parametreler olmak üzere dört grupta incelenmiştir.

#### **Genel Faktörler :**

##### **1.A Ekonomik Faktörler**

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

##### **1.B.Piyasadan Kaynaklı Faktörler**

- 1.B.1. Arz-talep (Rekabet unsuru)
- 1.B.2. Nadir bulunma

- 1.B.3. Arzu (arzu edilen daha değerlidir)
- 1.B.4. Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti)
- 1.B.5. Likidite Kabiliyeti
- 1.B.6. Uygunluk
- 1.B.7. İkame (Yerine koyma)
- 1.B.8. Yararlılık

### **1.C. Devlet Politikaları**

- 1.C.1.Vergi
- 1.C.2.Yasal Düzenlemeler, Teşvik, Muafiyet
- 1.C.3.Sektörel kararlar

### **1.D. Diğer Etkenler**

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

### **1.E. Çevresel Faktörler**

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

## **1. TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLEYEN GENEL FAKTÖRLER**

### **1.A. Ekonomik Faktörler**

**1.A.1. Enflasyon:** Fiyatların genel düzeyindeki sürekli artışa enflasyon denir. Enflasyonun taşınmaz değerlerine etkisi genellikle ters orantılıdır. Enflasyonun yükselmesi ile birlikte yatırımlar taşınmazdan, diğer yatırım araçlarına kaymaktadır.

**1.A.2. Satın Alma Gücü:** Ülkenin gayrisafi milli hasılasının artması ile birlikte satın alma gücü artmakta, bu durumda taşınmaz değerlerinin yükselmesini tetiklemektedir. Etkin satın alma gücü, bir birey ya da grubun bir pazara katılma yeteneğidir.

**1.A.3. Alternatif Yatırım Araçları:** Taşınmazın değerini etkileyen bir değer etkende , diğer yatırım araçlarının getirisi ile ilişkilidir. Bunların başında risksiz yatırım aracı olan faiz, devlet tahvili,hazine bonusu gelmektedir. Bu enstrümanların getirisi yüksek ise taşınmaz piyasası durağan seyir izler. Taşınmazın likiditesini düşük olması en büyük dezavantaj olup, kısa vadeli bir yatırım aracı değildir. Kriz döneminde değerlerde düşüş yaşanmakta, krizden çıkış dönemlerinde ise değer artışlarının diğer yatırım araçlarına nazaran yüksek olduğu görülmektedir.

**1.A.4. Kredi Politikaları:** Taşınmazın alımına yönelik kredi faiz oranlarının düşük/yüksek olması taşınmazların değerine etki etmektedir.

### 1.A.5. Diğer Ekonomik Faktörler

- İstihdam
- Ücret Seviyeleri
- Endüstriyel Gelişme (sanayileşme)
- İnşaat Maliyetleri
- Boş Arazi stokları, boş konut stokları
- Doluluk oranları
- Kira ve fiyat modelleri

### 1.B. Piyasadan Kaynaklı Faktörler

**1.B.1. Arz-talep (Rekabet unsuru)** Taşınmazda arz, belirli bir zamanda belirli bir pazarda belirli bir tip taşınmaz adedinin çeşitli fiyatlarda satılık veya kiralık olarak sunuma hazır olmasıdır. Tipik olarak kazancın yüksek olduğu bölgelerde girişimcinin üretim isteği artar bu durumda arzı etkiler. Bu nedenle bir malın belirli bir zamanda belirli bir pazarda belirli bir fiyatla sunulması o malın kıtlığını gösterir ki bu da değerlerin temel faktörüdür.

Talep, bir taşınmazın satın alma yada kiralama isteği ve yeteneğidir. Tipik olarak yüksek fiyatlı bir mal az talep edilirken düşük fiyatlı bir mal fazla talep edilir. Belirli bir kullanım için taşınmazın arzını kısa zamanda artırmak zor olduğu için, değerler var olan talepten kuvvetle etkilenirler. Talep arz gibi hem miktar hem de kalite açısından etkilenir. Kalite bir taşınmazın durumu gibi somut bir nitelik ve tasarım gibi konfor sağlayan soyut niteliklerdir. **Rekabet**, Taşınmazın satış veya kiralaması alanında ayrı ayrı kişi ya da gruplar arasında sürdürülen üstün olma mücadelesi ve etkileşimidir.

**1.B.2. Nadir bulunma:** var olan yada beklenen arza karşı taleptir. Genel olarak talep sabit ise, bir malın kıtlığı onu daha fazla değerli yapar. Yararlılık ile kıtlık birleşmemiş ise değerli değildir. Mesela şehir merkezinde imar kısıtlılığı olan boş arsa nadir bulunmasına rağmen, yararlılık ile kıtlık birleşmemiş olduğundan yapılaşma izini olan diğer arsalar kadar değerli değildir.



**1.B.3. Arzu:** Satın alanın bir ihtiyacını karşılama

**1.B.4. Hitap ettiği kitle (fiyat segmenti):** Taşınmazın değerini etkileyen faktörlerden biriside hitap ettiği kitledir. Fiyatını belirlerken çevresindeki benzer nitelikteki taşınmazlar ile karşılaştırma yapmalı olumlu/olumsuz özellikleri ve çevresel uyumluluğu analiz edilerek, değerlendirme yapılmalıdır.

**1.B.5. Likidite Kabiliyeti:** Taşınmazın likiditesi yüksek ise, talep edilmesi daha yüksektir. Likiditesi düşük olan taşınmazlar özel amaçlı inşa edilen mülkler, getirisi düşük mülkler veya devlet politikası gereği rağbet görmeyen mülkler olabilir.

**1.B.6. Uygunluk:** Bir taşınmazın özellikleri piyasanın talepleri ile uyduğunda, taşınmazın değeri oluşur. Fiyat konusunda uygunluk taşınmazın talep görmesini sağlar.

**1.B.7. İkame (Yerine koyma):** Değerleme ilkesine göre, birçok benzer yada uygun mallar, ürünler ve hizmetler var ise , bunlar arasında en düşük fiyatlı olan en fazla talep çeker ve en geniş şekilde dağılımı gerçekleştirir. Bu ilke maliyet ve satış karşılaştırma ilkesinin temelini oluşturur.

**1.B.8. Yararlılık:** Bir ürünün yararlılığı insanın gereksinimini yada arzusunu karşılama yeteneğidir. Konut mülkleri barınma ihtiyacını giderirken, ticari mülkler de gelir yaratır. İkisinde de çekiciliğini artırmak için tasarım özellikleri bulunabilir. Bu özelliklere konfor denir. Yararlılığın değere katkısı taşınmazın özelliklerine bağlıdır. Genişlik yararlılığı, tasarım yararlılığı, konum yararlılığı ve diğer yararlılıklar değerini gözle görülür biçimde artırır. Çevre düzenlemeleri, imar yönetmelikleri, mülkiyet kısıtlamaları taşınmazın yararlılığını veya değerini artırabilir veya azaltabilir.

**1.C. Devlet Politikaları:** Devlet her seviyedeki politik ve yasal eylemleri taşınmaz değerleri üzerinde büyük etki yapar. Belirli bir yasal ortam arz ve talebin oluşturduğu taşınmaz pazarını direkt etkiler.

**1.C.1. Vergi:** Devletin alacağı vergi kararları taşınmaz piyasasında işlem adetinin yükselmesine ve azalmasına sebep olur. (Geçtiğimiz yıllarda belirli bir süre tapu alım satım harcından vergi alınmaması piyasanın hareketlenmesini sağlamıştır. Diğer bir örnekte kriz döneminde otomobil sektöründe canlanmayı sağlamak için geçici bir süre ÖTV alınmamasıdır.

**1.C.2. Yasal Düzenlemeler, Teşvik, Muafiyet:** Teşvik, vergi indirimi, muafiyet taşınmaz değerini etkilemekte ve yatırımı bu bölgelere çekmektedir. Geçmiş yıllarda OSB bölgelerinde yapılan bedelsiz arsa tahsis, SGK, enerji indirimleri buna örnektir.

**1.C.3. Sektörel Kararlar:** Hükümetin belirli bir sektörü desteklemek üzere alacağı kararlar taşınmaz değerlerini etkilemektedir. Geçmiş yıllarda Turizm Sektörünü geliştirmek amacıyla arazi tahsisleri, daimi ve müstakil üst hakkı tahsisleri, sektörün ilerlemesine büyük katkı sağlamıştır. Taşınmaz toplam değerinde önemli bir pay tutan arsa maliyet değeri, bu yolla düşerek, girişimcileri sektöre yatırım yapmalarına imkan sağlamıştır.

## 1.D. Diğer Etkenler

**1.D.1. Denge:** Denge ilkesi, artan ve azalan getiriler, katkı, verimlilik ve uygunluk, bileşenleri taşınmazın değerini nasıl etkilediğini gösterir. Aynı zamanda taşınmaz çevresi ve kendi içinde uyumlu olması değerini etkilemektedir.

### 1.D.1.1.Uyumluluk (içsel ve dışsal)

**1.D.1.1.1. Çevresi ile Uyum:** yanındaki bir konut, dolgu sahasının yanındaki bir konuta oranla çok daha değerlidir.

**1.D.1.2. Etkileşim:** Taşınmaz değerini çevresindeki tüm değişkenler etkilemektedir.

Örneğin: AVM yapılan bir bölgenin çekim merkezi olması ve diğer ticari taşınmazların bölgede konumlanması. İlerleme ilkesine göre düşük fiyatlı bir mülk, yüksek kaliteli bir çevrede, eşit kalitede bir çevrede getireceğinden daha fazla para eder. Gerileme ilkesine göre ise, daha yüksek fiyatlı bir mülk aynı tip ama daha düşük kalitedeki mülklerin yanında daha az değer eder.

**1.D.2. Kullanışlılık:** Tasarımı itibari ile konfor yaratma durumu, ergonomiklik.

**1.D.3.1. Azalan ve Çoğalan Piyasa Getirileri:** Bölgede gelirin artması veya azalması taşınmazın değerini etkileyebilecek bir kriterdir.

**1.D.3.2. Beklenti ve Değişim:** Taşınmazın yakın civarında yapılması planlanan veya duyumu alınan büyük bir yatırımın bölgede bulunan diğer taşınmaz sahiplerinde değer artış/azalma beklentisi oluşabilir. Kentsel çöküntü alanlarında, planlanan kentsel dönüşüm projeleri, gelişme alanına yapılan projeler, bölgede değer artışı beklentisi, taşınmazın yanına yapılan çöp ve asfalt tesisi değer azalması beklentisine örnektir.

**1.D.4. Risk Etkenleri:** Belirsizlik durumu taşınmazın değerini düşüren bir parametre olarak değerlendirilmektedir.

### 1.D.4.1. Piyasa Riski

Arz ve talepteki değişiklikler.

Örnek: Mülkün konumu nedeni ile talepte değişiklik yaşanması: İSKİ plan iptali davasını kazandı mülkünüz plansız ve ruhsatsız kalması.

### 1.D.4.2. Finansal Risk

Yatırımı finansa edecek borcun riski.

Örnek: Faiz değişikliklerine tepki gösteremeyecek ön ödeme ve kontrat şartları : Kredi verdiğiniz gayrimenkulün faiz düşüşleri olmasına rağmen ilk faiz rakamında ödeme yapabilmesi ya da tersi.

#### **1.D.4.3. Sermaye Piyasası Riski**

Sermaye piyasasındaki değişikliklerin piyasa fiyatını etkileme riski.

Örnek: Borsa hareketlerindeki olumsuzlukları gayrimenkul piyasasına yansması.

#### **1.D.4.4. Satın Alma Gücü Riski /Enflasyon Riski**

Beklenmeyen enflasyonun işlemler ve mülkiyetin kiradan sonra geri alınması sırasında neden olacağı nakit akımlar.

Örnek: Uzun vadeli kontratlar ve bunların enflasyondan korunmasını amaçlayan kira kontratları: Söylemesi güzel kanunen imkansız.

#### **1.D.4.5. Pazarlanabilirlik / Likidite Riski**

Makul bir sürede nakde çevirme kabiliyeti.

Örnek: Gayrimenkul piyasasının durgun olduğu dönemler: 2009 dönemi buna ideal bir örnek.

#### **1.D.4.6. Çevresel Risk**

Gayrimenkul piyasa değerinin fiziki çevreden etkilenme riski.

Örnek: Olası çevre sorunları nedeni ile değer kaybı : Deprem, hava şartları, sağlık tehlikelerinin algılanması, çevresel sorunlar .

#### **1.D.4.7.Yasal Risk**

Yasal faktörlerin gayrimenkulün değerini etkilemesi riski.

Örnek: Çevre yasaları, vergi yasaları, arazi kullanımındaki değişiklikleri, el değiştirme kısıtlamaları: Bir yabancı şirketseniz kanuni sınırlara dayanmış bir şehirde yatırım yapamazsınız veya yatırım yapmış olduğunuz bir mülkü bir başka yabancıya satamayabilirsiniz.

#### 1.D.4.8.Yönetmel Risk

İdarecinin gayrimenkulü hedeflenmiş amaçlara ulaştıramama riski.

Örnek: AVM'lerde Yönetim becerisi riski gibi. (Asset Management Kavramı)

#### 1.D.4.9. Taşınmazın Biçimsel ve Fonksiyonel Değişirme Riski

Taşınmazın biçiminde geometrik şeklinde birleşme,ayrılmadan kaynaklı riskler. Örnek ana caddeye bakan küçük alanlı dükkanın arka cephede büyük alanlı dükkanla birleştirilmesi suretiyle elde edilen değer artışı.

Taşınmazın kullanımında yapılan (fonksiyonel) değişiklikler. Örnek mesken vasıflı taşınmazın dükkan olarak kullanılması.

#### 1.E. Çevresel Faktörler;

**1.E.1. İklim:** Kar , yağmur yağışı, ısı,sel, nem, rüzgar gibi iklim koşulları taşınmaz değerini etkilemektedir. Sürekli yağış alan bir bölgede bulunan konutun değeri güneşten yeterince faydalanan taşınmaza göre daha düşük olması beklenmektedir.

**1.E.2. Topoğrafya ve Toprak Bileşenleri:** Arazi ve arsa topoğrafik yapısı, engebeli, düz oluşu, arazinin verimi toprağın kalitesi değeri etki eden parametrelerdendir.

**1.E.3. Nehir, Dağ, Göl, Deniz Gibi Gelecekteki Gelişmeyi Durduran Doğal Engeller:** Bir bölgenin gelişimi sınırlayan doğal engeller değerlendirilmede dikkate alınmaktadır.

**1.E.4. Doğal Güzellik ve Arzulanabilir Oluşu:** Doğal güzellikler, veya doğal kaynaklar taşınmazın arzulanabilir oluşu sonucunu doğurmaktadır. Deniz, nehir, ada, boğaz manzarası taşınmazın tercih edilebilir olmasını sağlamaktadır, Bunun yanı sıra, termal otel yatırımı yapmak isteyen girişimci için termal su kaynağına yakınlık yatırım için en önemli kriterdir.

**1.E.5. Ulaşım Hatları (Karayolu, Demiryolu, Seyir Edilebilir Denizyolu, Hava Alanı):** Sanayi,turizm, maden sektörünün taşınmaz seçiminde değerlendirdiği önemli faktörlerdendir.

**1.E.6. Yeraltı Kaynakları:** Değerleme çalışmasında kaynağın kapasitesi ve kullanım hakları dikkate alınır.

		TAŞINMAZ KATEGORİLERİ							
		BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BİNALAR			ARSA VE ARAZİLER		TİCARİ-SINAI YAPILAR		
		KONUT	İŞYERİ OFİS-DÜKKAN	CİNS TASHİHLİ BİNA	ARSA	TARIM ALANI	A.YAKIT İSTASYONU	ÜRETİM TESİSİ (FABRİKA, VS.)	TİCARİ TAŞINMAZ (KONAKLAMA-AVM-HASTANE - OKUL)
<b>I.</b>	<b>DEĞERİ ETKİLEYEN PARAMETRELER</b>								
<b>A.</b>	<b>BÖLGEYE - KONUMA AİT PARAMETRELER</b>								
<b>A.1.</b>	<b>Taşınmazın Bulunduğu Konum</b>								
A.1.1.	Taşınmazın bulunduğu mevkiiden kaynaklı merkezilik	X	X	X	X	X	X	X	X
A.1.2.	Bulduğu konumun sosyo-kültürel doku-gelişim	X	X	X	X		X		X
A.1.3.	Bulduğu konumun tarihi dokusu-tarihi gelişimi	X	X	X	X		X		X
A.1.4.	Bulduğu konumun ticari yoğunluğu-gelişimi	X	X	X	X		X		X
A.1.5.	Manzara, çevre, doğal güzellik	X	X	X	X	X			X
<b>A.2.</b>	<b>Getiri Beklentisi</b>								
A.2.1	İl/ilçe/semtin gelişim trendi (demografik yapı, göçalma/verme, kişi başı gelir, alım satım adedi-artış oranı, arsa üretimi, inş.ruhs artış oranı)	X	X	X	X	X	X	X	X
A.2.2	Potansiyel gelişim imkanı (prim yapma)	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>A.3.</b>	<b>Kamu Hizmetleri ve Sosyal Donatıların Varlığı/Faydanılması</b>								
A.3.1.	Kamu hizmetleri faydalanma	X	X	X	X	X	X	X	X
A.3.2.	Genel altyapı hizmetlerinden faydalanma	X	X	X	X	X	X	X	X
A.3.3	Teknik altyapı hizmetlerinden faydalanma	X	X	X	X	X	X	X	X
A.3.4	Sosyal donatı alanlarına (okul, cami, park, pazar, alışveriş, vb.) yakınlık	X	X	X	X	X	X		X

<b>A.4.</b>	<b>Ulaşım</b>								
A.4.1.	Alternatif ulaşım imkanı/sıklık derecesi	X	X	X	X		X	X	X
A.4.2.	Toplu taşıma alanlarına yakınlık	X	X	X	X		X	X	X
A.4.3.	Toplu taşıma araçlarının ihtiyacı karşılama oranı	X	X	X	X		X	X	X
A.4.4.	Yolların ihtiyacı karşılama durumu	X	X	X	X		X	X	X
A.4.5.	Trafik yoğunluğu-sıkışıklığı	X	X	X	X		X	X	X
<b>A.5.</b>	<b>Diğer Etkenler</b>								
A.5.1.	Hammadde kaynaklarına yakınlık ve ulaşım imkanı							X	
A.5.2.	Çevrede iş gücü						X	X	X
A.5.3.	Vasıflı ve vasıfsız iş gücünün bulunabilirliği						X	X	X
A.5.4.	Taşıma türü ve maliyeti						X	X	X
A.5.5.	Yetiştirilen ürün ve ürün verimliliği, ürünün piyasası					X			
A.5.6.	Tarımsal bölgenin/ürün segmentinin özellikleri					X			
A.5.7.	Ekolojik ve çevresel konular					X		X	X
A.5.8.	Hizmet/hitabet(catchment) alanı								X
A.5.9.	Hizmet/hitabet(catchment) alanı satın alma gücü								X
A.5.10.	Çevredeki rakipler,büyükükleri ve özellikleri	X	X				X	X	X
A.5.11.	Bölge nüfusu ve nüfusun gelir dağılımı	X	X	X	X	X	X	X	X
A.5.12.	Bölgede hastane imarlı arsa sayısı								X
A.5.13.	Bölgede eğitim kurumu imarlı arsa sayısı								X
A.5.14.	Yakın çevrede perakende sektörü kiracı-iş kolu profili	X	X		X				X

<b>B.</b>	<b>ARSA-ARAZİLERE İLİŞKİN PARAMETRELER</b>								
B.1.	Yol bağlantıları, parsele giriş çıkış imkanları				X	X	X	X	X
B.2.	İmar durumu	X	X	X	X		X	X	X
B.3.	Arsa-arazi büyüklüğü	X	X	X	X	X	X	X	X
B.4.	Zemin durumu(jeolojik etüt)	X	X	X	X	X	X	X	X
B.5.	Görünürlük	X	X	X	X	X	X	X	X
B.6.	Arsa-arazi topoğrafik ve fiziksel özellikleri	X	X	X	X	X	X	X	X

B.7.	Tarımsal arazilerde toprak kalitesi					X			
B.8.	Arsa-arazi yerleşimi ve biçimi (köşe, vb.)	X	X	X	X	X	X	X	X
B.9.	Boyutları (cephe, en-boy)			X	X	X	X	X	X
B.10.	Manzarası	X	X	X	X	X	X		X
B.11.	Zemin kot farkı (avantajları-dezavantajları)	X	X	X	X	X	X	X	X
B.12.	Su havzasında olup olmadığı	X	X	X	X	X	X	X	X
B.13.	Deniz otellerinde kıyı kullanımı								X
B.14.	Arsanın imar durumundan kaynaklanan kullanılmış imar hakları	X	X	X			X	X	X
B.15.	Üretimin özelliğine göre suya yakınlık					X		X	
B.16.	Üretimin özelliğine göre atık imkanına yakınlık							X	
B.17.	Arsa-arazinin altyapı imkanlarından yararlanma durumu	X	X	X	X		X	X	X
B.18.	Yer altı suyu rezervleri				X	X		X	X
B.19.	Ürün ekili olup olmaması					X			
B.20.	Ağaçın yaşı ile eşik yaşı bağlantısı					X			
B.21.	Taşınmazın Mülkiyet Durumu (hisse durumu)	X	X	X	X	X	X	X	X
B.22.	İmar durumunda "özel hastane" alanında kalıp kalmadığı								X
B.23.	Deprem Bölgesi	X	X	X	X	X	X	X	X
B.24.	Kapalı alan dışında açık alan gerekliliği- açık alan /kapalı alan oranı	X	X	X			X	X	X
B.25.	Ön izin belgesine sahiplik (Sağlık Bakanlığı)								X
B.26.	Ender bulunurluk (arz-talep)							X	
<b>C.</b>	<b>YAPISAL KRİTERLER</b>								
C.1.	Ana yapı inşaat tarzı	X	X	X			X	X	X
C.2.	Ana yapının yapım yılı (gerçek yaş)	X	X	X			X	X	X
C.3.	Ana yapının görüldüğü yaş (efektif yaş)	X	X	X			X	X	X
C.4.	Ana yapının inşaat kalitesi	X	X	X			X	X	X
C.5.	İnşaat alanı	X	X	X			X	X	X
C.6.	Sosyal Donatı Olanakları (sosyal tesis, spor, konferans sal, havuz, SPA,..)	X	X	X				X	X

C.7.	Yeşil alan (site, vb.)	X	X	X			X	X	X
C.8.	Güvenlik sistemi	X	X	X			X	X	X
C.9.	Site veya rezidans özelliği	X							
C.10.	Bina görevlisi	X	X	X				X	X
C.11.	Açık havuz	X							X
C.12.	Kapalı havuz	X							X
C.13.	Yangın merdiveni	X	X	X				X	X
C.14.	Binadaki kat sayısı	X	X	X				X	X
C.15.	Binanın fiziki durumu	X	X	X			X	X	X
C.16.	Mimari stili/mimari proje tipolojisi	X	X	X			X		X
C.18.	Taşınmazın mülkiyet durumu (hisseli olup olmadığı)	X	X	X	X	X	X	X	X
C.19.	Görünürlük	x	X	X			X	X	X
C.20.	Tapu durumu (kat irtifakı, kat mülkiyeti, vs.)	X	X	X			X	X	X
C.21.	Ofis ortak alanların durumu ve ortak alanlardan faydalanma durumu		X						X
C.22.	Teknik özellikler (ısıtma,soğutma ve havalandırma)	X	X	X			X	X	X
C.23.	Otopark imkanları ve kapasitesi	X	X	X			X	X	X
C.24.	Asansörler, kapasiteleri ve yeterliliği	X	X	X				X	X
C.25.	Binanın cephesi ve ortak alanlarının fiziksel durumu	X	X	X			X	X	X
C.26.	Yeşil sertifikalı bina olup olmaması	X	X						X
C.27.	Ofislerde teknik bina altyapısı veya yakınlığı (fiberoptik, vs.)		X					X	X
C.28.	Depo imkanı	X	X	X			X	X	X
C.29.	Yapının toplam büyüklüğü	X	X	X			X	X	X
C.30.	Diğer fiziksel ve mimari özellikler	X	X	X			X	X	X
C.31.	Hitabettiği sektörler ve sürekliliği							X	X
C.32.	AVM dolaşım ve yerleşiminin uygunluğu								X
C.33.	Mağaza büyüklükleri, yerleşim, adet, uygunluğu (AVM)								X
C.34.	Mevcut ruhsat ve projesine uygunluk	X	X	X			X	X	X



C.36.	Yatak kapasitesi								X
C.37.	Yükseklik	X	X	X				X	X
C.38.	Gün ışığından faydalanma	X	X	X				X	X
C.39.	Poliklinik sayısı								X
C.40.	Deprem Yönetmeliğine uygunluğu	X	X	X			X	X	X
C.41	Ender bulunurluk (arz-talep)	X	X	X	X	X	X	X	X
C.42.	Yatakbaşı ort.kullanım alanı (alan/yatak sayısı)								X
C.43.	Üniteler ve ihtisasların eşitliği (hastane)							X	X
C.44.	Ameliyathane sayısı							X	X
C.45.	Öğrenci kapasitesi (eğitim kurumu)								X
C.46.	Fakülte/bölüm sayısı (eğitim kurumu)								X
C.47.	Kampüs alanı (eğitim kurumu)								X
C.48.	Peyzaj ve çevre düzenlemesi (eğitim kurumu)								X
C.49.	Sosyal donatılar (eğitim kurumu)								X
C.50.	Bağımsız Bölüm Özellikleri								
C.50.1.	Toplam kullanım alanı	X	X					X	X
C.50.2.	Brüt, Net kullanım alanı	X	X					X	X
C.50.3.	Oda sayısı	X	X						
C.50.4.	Odaların büyüklüğü	X	X						
C.50.5.	Manzara	X	X						X
C.50.6.	Klima	X	X				X	X	X
C.50.7.	Şömine	X							
C.50.8.	Barbekü	X	X						
C.50.9.	Teras	X	X					X	X
C.50.10	Balkon sayısı ve kullanılışlığı	X	X						X
C.50.11	Bulunduğu kat	X	X					X	X
C.50.12	Baktığı yön	X	X						X

C.50.13	Gürültü durumu	X	X					X	X
C.50.14	Alternatif kullanım imkanları (büro, ofis, vs.)	X							X
C.50.15	Depo imkanı	X	X					X	X
C.50.16	Otopark imkanı (açık-kapalı)	X	X				X	X	X
C.50.17	Islak hacimlerin durumu	X	X					X	X
C.50.18	B.Bölüm içi fiziksel kondisyon durumu	X	X				X	X	X
C.50.19	Banyo, WC sayısı	X	X				X	X	X
C.50.20	Isınma şekli (merkezi, kombi, vs.)	X	X				X	X	X
C.50.21	Kullanılan malzemeler ve durumu	X	X				X	X	X
C.50.22	Yasal gereklilikleri (mevcut proje ve ruhsata uygunluk)	X	X	X			X	X	X
C.50.23	Odaların ışık alma durumu	X	X						X
C.50.24	Bağımsız Bölüm hisse oranı (mülkiyet durumu)	X	X						
C.50.25	Teşhir alanı büyüklüğü		X						X
C.50.26	Yerleşim biçimi, kullanılışlığı (kolon, giriş, vs.)		X						X
C.50.27	İç yapısı ve amaca uygunluğu		X						X
C.50.28	Kullanışlılık	X	X						
C.50.29	Ofislerde camların açılıp, açılmaması		X						

C.50.30	Dükkanlarda vitrin, cephesi ve görünlürlüğü		X						
C.50.31	Dükkanlarda ana yürüyüş yollarına göre durumu		X						
C.50.32	Dükkanlarda bina dışı kullanım olup olmadığı		X						
C.50.33	Müstakil bacasının olup olmadığı		X						
C.51.	Oda büyüklükleri (konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.52.	Oda sayısı (konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.53.	Biçim ve dekorasyon (konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.54.	Eskilik-yenilik durumu (konaklama amaçlı yapılarda)								X
C.55.	Kolon-kiriş yerleşimi (üretim-sanayi tesislerinde)							X	
C.56.	Ortalama oda büyüklükleri (toplan alan / oda sayısı)								X
C.57.	Konutların net/brüt büyüklükleri, adetleri, dağılımları (proje halinde ise)	X							
C.58	Değerlenen alanın bağımsız üretim/ürün/hizmet sunma kabiliyeti	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>D.</b>	<b>EKONOMİK KRİTERLER-GELİR PARAMETRELER</b>								
D.1.	Site Tarzı Konut Yapılarında Genel Gider Miktarı	X							
D.2.	İnşaat maliyetleri (proje halinde ise)	X	X	X			X	X	X
D.3.	Diğer giderler	X	X	X	X	X	X	X	X
D.4.	İnşaata başlama ve bitiş süresi (proje halinde ise)	X	X						X
D.5.	Proje riskinin durumu (proje halinde ise)	X	X						X
D.6.	İnşaata toplam büyüklüğü ve etapları (proje halinde ise)	X	X						
D.7.	Açılış ve pazarlama giderleri (proje halinde ise)	X	X						X
D.8.	Metrekare başına ort.gider tahmini (proje halinde ise)	X	X						X
D.9.	Rakip projeler ve satış hızları (proje halinde ise)	X	X						X
D.10.	Satışa çıkma zamanı (proje halinde ise)	X	X						X
D.11.	Satış fiyatları ve satış hızı tahmini (proje halinde ise)	X	X						X
D.12.	İşletime alma ve ilk pazarlama giderleri(proje halinde ise)	X	X						X

D.13.	Diğer yönetim giderler(proje halinde ise)	X	X						X
D.14.	Açılış zamanı (proje halinde ise)								X
D.15.	Kiralama firması ve maliyeti (proje halinde ise)								X
D.16.	Açılıştaki ve sonraki yıllardaki tahmini doluluk (proje halinde ise)								X
D.17.	Kiralamasız geçecek dönem varsa süresi ve şartları (proje hal. ise)								X
D.18.	Kiracılara sağlanacak avantaj varsa maliyeti (proje halinde ise)								X
D.19.	Açılışından itibaren kira geliri istikrarı		X						X
D.20.	Hedef kitle (proje halinde ise)	X	X						X
D.21.	Kiralanabilir m2 başına ortalama kira tahmini (proje halinde ise)								X
D.22.	Satış sonrası yapılacak harcamalar (yol katılım payı,vs.)				X				
D.23.	Yönetim sistemi (profesyonel, yok, vs.)	X	X						
D.24.	Perakende ticarete yoğunluk,potansiyel kapasite		X						X
D.25.	Kiralayana yaratacağı masraf	X	X	X			X	X	X
D.26.	Kira getirisi	X	X	X	X	X	X	X	X
D.27.	Kira kontratı değeri, bitiş tarihi	X	X	X	X	X	X	X	X
D.28.	Boşluk/doluluk oranı	X	X		X			X	X
D.29.	Hedef kitlesi, tercih edilme nedeni	X	X	X				X	X
D.30.	İşletici firma-Yapımcı Firma	X							X
D.31.	Yıl içinde çalıştığı aylar- Yıllık ürün devir sayısı					X		X	X
D.32.	Diğer gelirler-kaynakları ve miktarı						X		X
D.33.	Uzun vadeli devlet politikaları					X		X	X
D.34.	Tarım açısından organik tarım, seracılık, vb. faaliyet kapsamı					X			
D.35.	Ulusal ve bölgesel ekonomik trendler					X	X	X	X
D.36.	Kiracı karması ve özelliği		X						X
D.37.	Brüt/net kiralanabilir alan								X

D.38.	Genel gider yükü(m2 başına)		X						X
D.39.	Yıllık, aylık ziyaretçi sayısı-araç sayısı		X				X		X
D.40.	Piyasanın perakende kompleks alım,satım verileri								X
D.41.	Kiralanabilir alan başına ortalama kira bedeli								X
D.42.	Dönem sonu artık değeri		X					X	X
D.43.	Ortak alanlardan kira getirisi olup olmadığı,YP'ye göre dağıtımı								X
D.44.	Yıllık Brüt Satış Tutarı-Yıllık Gider						X		X
D.46.	Pompa sayısı						X		
D.48.	Dağıtımçı markası(akaryakıt istasyonu)						X		
D.49.	Dağıtımçı ile kalan anlaşma süresi (akaryakıt istasyonu)						X		
D.50.	Market varsa gelir, giderleri (akaryakıt istasyonu)						X		
D.51.	Satış şartları (vadeli, peşin, takas)	X	X	X	X	X	X	X	X
D.52.	Toplam istihdamdaki büyüme							X	
D.53.	Sosyal alanlar, imkanlar, donatılar ve işletim sistemi	X	X						
D.54.	Rakip projelerde karşılaştırılabilir alan ve fiyat kıyaslamaları	X	X						X

## **VERİ SÖZLÜĞÜ**

**İmar durumu:** Bir parselde inşa edilecek yapı veya yapıların İmar Kanunu, imar planı ve imar yönetmeliği ile öngörülen proje yapım koşullarını, yazı ve kroki ile belirten, ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanan yapı ruhsatına esas belgedir.

### **Zemin durumu(jeolojik etüt):**

**Jeolojik Etüd Raporu:** İmar planlarının yapımı için zorunlu olan ve imar planlarına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etütlerle elde edilen ve araştırma alanının genel ve yapısal jeolojisini, birimlerin litolojisini, stratigrafisini, yeraltı suyu ve deprem durumunu, birimlerin mühendislik jeolojisi yönünden özelliklerinin belirlenmesini ve sonucunda, araştırma alanının jeolojik olarak yerleşime uygunluğunun (uygun, az riskli, riskli, uygun olmayan alanlar) saptamasını içeren rapordur.

**Zemin Etüt Raporu:** Temel tasarımı ile zemin-temel-yapı etkileşiminin irdelenmesinde kullanılacak zemin özellikleri ve zeminin fiziksel parametrelerinin tayini amacıyla, imar planlarına esas jeolojik etüt raporlarında belirtilen risk durumuna göre tanımlanan mühendislik hizmetlerini içeren standartta ve Bakanlıkça hazırlanan “Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar”a uygun olarak ve ilgili mühendislerce düzenlenen jeoteknik etüt raporudur.

**Tarımsal arazilerde toprak kalitesi:** Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır.

**Arazi Kullanma Kabiliyeti Sınıflaması:** Toprağı korumak ve özelliklerine uygun olarak planlı ve dengeli bir şekilde kullanılmasını sağlamak amacıyla I den VIII e kadar yapılan sınıflamadır.

**Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeniyle tarımda kalması gereken, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli arazilerdir.

**Dikili Tarım Arazileri:** Arazi özelliklerine bağlı kalmaksızın, sayıları; tür ve cinsine göre Bakanlıkça belirlenecek asgari sayıda meyve, asma, fındık, fıstık, gül, çay ve benzeri ağaç, ağaççık ve çalı formunda yöre ekolojisine uygun çok yıllık bitkilerin dikili olduğu arazilerdir.

**Özel Ürün Arazileri:** Mutlak tarım arazileri ve dikili tarım arazileri dışında toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş her tür bitkisel üretim yapılamayan sadece özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile, su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeni ile tarımda kalması gereken arazilerdir.

**Marjinal Tarım Arazisi:** Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı, yerel önemi olan ve kullanım kararlarının yerel ihtiyaçlara göre belirlendiği arazilerdir.

**Örtü Altı Tarım Arazileri:** İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon ve benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

**Sulu Tarım Arazisi:** Devlet yatırımları ile sulamaya açılmış veya sulama projesi kapsamında olan arazilerdir.

**Kuru Tarım Arazisi:** Halen sulanmayan ve ekonomik olarak sulanma imkanı bulunmayan bitki su ihtiyacının sadece doğal yağışlarla karşılanabildiği arazilerdir.

### **Tarım Dışı Amaçla Kullanılmayacak Araziler**

a) Mutlak Tarım arazileri, Özel Ürün arazileri ve ekonomik olarak verimli olan Dikili Tarım Arazileri ile arazi kullanma kabiliyet sınıfı I, II, III, IV olan sulu ve I, II olan kuru tarım arazileri.

b) Drenaj yetersizliği, taşlılık veya tuzluluk gibi sebeplerle III. sınıf ve üzerindeki arazi özelliğinde bulunan, kullanılmaya açılmış veya açılmamış olsun, ıslah edilmek suretiyle I ve II. sınıf tarım arazisine dönüştürülebileceği toprak etüt raporunda belirtilen araziler.

c) Özellikleri itibarıyla tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir durumda olmakla birlikte sulama, drenaj, toprak muhafaza ve benzeri planlama veya uygulama projeleri kapsamında yer alan ve bir proje kapsamı içinde olmasa bile tarım dışı maksatlı kullanımlara tahsisleri halinde proje bütünlüğünü veya çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozacak durumda olan araziler. **(Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik)**

### **Boyutları (Cephe, En-Boy):**

**Parsel Cephesi :** Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Genel olarak,köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. İki veya daha fazla yola cephesi olan parsellerde, ön, arka ve yan cephelerin tayini, adadaki diğer parsellerin konumları, mevcut teşekküller ve yapı nizamı dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

**Parsel Derinliği :** Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatlarının en uzun ve en kısa olanının uzunluklarının ortalamasıdır.

### **Su Havzasında Olup Olmadığı:**

**Mutlak Koruma Alanı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen veya edilecek yapay ve doğal göller etrafında en yüksek su seviyesinden su ile kararın oluşturduğu çizgiden itibaren yatay 300mt. genişlikteki karasal alandır.

**Kısa Mesafeli Koruma Alanı:** Mutlak Koruma Alanı üst sınırından itibaren yatay 700mt. genişliğindeki karasal alandır.

**Orta Mesafeli Koruma Alanı:** Kısa mesafeli alanı üst sınırından itibaren yatay 1km genişliğindeki karasal alandır.

**Uzun Mesafeli Koruma Alanı:** Orta Mesafeli Koruma Alanı'nın üst sınırından başlamak üzere su toplama havzasının nihayetine ne kadar uzanan tüm yatay kararsal alandır.

Mutlak ve Kısa Mesafeli Koruma Alanında Mutlak Koruma Alanı içinde turistik tesis iskan, konut, endüstri depolama vb. kullanımlar amacıyla hiçbir türlü yapı yapılmasına izin verilmesine yönelik olumlu görüş verilemez.

Orta Mesafeli Koruma Alanında içerisinde endüstri Kuruluşlarına, hayvancılık tesislerine her türlü depolama tesislerine ve toplu konutlara izin verilemez. Bu alanda kırsal nüfusun ihtiyacına cevap verecek toplu olmamak kaydıyla taban alanı katsayı %5 ve en fazla 2 kata müsaadeli bireysel konutlar, otel motel gibi turizm tesisleri gazino, lokanta gibi günü birlik tesisler, kimyevi, patlatıcı parlayıcı, yanıcı ve yakıcı maddelerin depolanabileceği kapalı depolama tesislerine yönelik olumlu görüş verilebilir.

### **İmar Durumunda "Özel Hastane" Alanında Kalıp Kalmadığı :**

**Özel Hastaneler**, imar planı ve notlarına uymak, planlarda sağlık amaçlı olmak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabi olup, hastaların tedavi ve bakımlarına hizmet veren kurumlardır.

### **Ön İzin Belgesine Sahiplik (Sağlık Bakanlığı):**

## **YER SEÇİMİ**

**MADDE 8 – (Değişik: RG-15/2/2008-26788)** Özel Hastane binasının bulunduğu alan ile ilgili olarak aşağıdakilerin bulunması gerekir: a) İmar ile ilgili mevzuat uyarınca her tür ve ölçekteki planlarda özel sağlık alanı kullanım kararı verilmiş olması, b) Gürültü, hava ve su kirliliğine maruz olmadığı; insan sağlığını olumsuz yönde etkileyecek endüstriyel kuruluşlar ile gayrisihhi müesseselerden uzak olduğunun valilik tarafından yetkilendirilmiş merci raporu ile tespit edilmesi, c) Hastane binası için yeterli yeşil alan ayrıldığı ilgili belediye tarafından yazılı olarak belgelenmesi, ç) Ulaşım şartları, ulaşım noktaları açısından uygun ve ulaşılabilir olduğunun İl Trafik Komisyonu veya Belediye Ulaşım Koordinasyon Merkezi raporu ile belgelenmesi, d) Hasta ve hasta yakınları ile hastane çalışanları için, 1/7/1993 tarihli ve



21624 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan cetvelin (8) numaralı sağlık yapıları başlıklı kısmında belirtilen ölçüden az olmamak kaydıyla; ilgili mahalli idarenin sağlık kurum ve kuruluşları için otopark konusunda düzenlemesi var ise burada belirlenen ölçüye göre, mahalli idarenin böyle bir düzenlemesi yok ise Otopark Yönetmeliği'ndeki ölçüye uygun şekilde yeteri sayıda otopark yeri ayrılmış olması.

## ÖN İZİN

**MADDE 9 – (Değişik: RG-15/2/2008-26788)** Hastane açılmadan önce Bakanlık'tan ön izin alınması şarttır. Ön izin için, aşağıdaki belgeler ile tam takım mimari proje, incelenmek üzere Müdürlük vasıtasıyla Bakanlığa gönderilir: a) Hastane binasının bulunduğu alanın, 8 inci maddede belirtilen şartları haiz olduğuna dair yetkili mercilerden alınmış belgeler, b) Hastane yerleşimi ile 8 inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendine göre ayrılmış otopark miktarının, otopark ile ilgili diğer hususların gösterildiği, projeyi hazırlayan mimarın imzasının olduğu tam takım mimari proje içinde ayrıca aşağıdakiler yer alır; 1) 1/500 veya 1/200 ölçekli vaziyet planı, 2) 1/100 veya 1/50 ölçekli tüm kat planları, 3) Bir tanesi ameliyathaneden geçen en az iki kesit halinde olan, yatak kapasitesi elli ve üzerinde olan hastane projelerinde ise ayrıca önem arzeden; rampalı giriş, bodrum ve benzeri noktalardan geçen, en az üç kesit ve 1/20 ölçekli sistem detayları ve tüm cepheler.

Birinci fıkranın (b) bendinde bahsedilen mimari projeler, inceleme sonucunda Bakanlıkça uygun görülür ise, başvuru sahibi tarafından imar mevzuatına uygun şekilde üç takım olarak hazırlanır. Üç takım olarak hazırlanan mimari projeler, özel hastane binası inşa edilecek yer, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise ilgili belediye; mücavir alan dışında ise valilik tarafından onaylanarak Müdürlük vasıtasıyla Bakanlığa gönderilir. Ön izin başvurusu, bu maddede sayılan belgelerde eksiklik ve/veya bu Yönetmeliğe uygunsuzluk bulunmaması kaydıyla, Bakanlığa intikal ettiği tarihten itibaren en geç otuz gün içerisinde sonuçlandırılarak ön izin belgesi düzenlenir veya ön izin başvuru belgelerinde tespit edilen eksiklik ve/veya uygunsuzluk başvuru sahibine yazılı olarak bildirilir. Ayrıca; a) Başka amaçla inşa edilmiş binaların, hastane binasına dönüştürülmesi halinde tadilat işlerine başlanılmadan önce, b) Bakanlık tarafından ön izin verilmiş mimari projenin uygulanması sırasında, bu projede bir değişiklik yapılması durumunda, c) Bu Yönetmeliğe göre ruhsatlandırılmış hastane binasında, ön izne esas mimari projeyi de etkileyecek değişikliğe sebep olan tadilat işlerine başlanılmadan önce, ç) Ruhsatlandırılmış hastane binasına, Ek 4 üncü maddedeki planlamaya uygun olmak şartıyla, ilave bina yapılmak istenmesi halinde ön izin alınması zorunludur. Hastane ruhsatı verilen binalarda taşıt giriş-çıkışları değişmeyecek şekilde ilave bina inşa edilmesinde ayrıca, 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen şartları taşıdığına dair yetkili merciden alınmış raporların olması gerekir. (Özel Hastaneler Yönetmeliği)

### **Ana Yapı İnşaat Tarzı:**

Madde 9 - Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevi lerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kagir,

- 4 - Yığma yarı kagir,
- 5 - Ahşap,
- 6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),
- 7 - Gecekondu tarz ve vafında,
- 8 - Kerpiç ve diğere basit binalar,

“Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerelelerinin Takdirine İlişkin Tüzük”

**Ana Yapının Yapım Yılı (Gerçek Yaş):** Yapının tüm inşaatının bitip, oturulabilir hale geldiğı yıl.

**Ana Yapının Göründüğü Yaş (Efektif Yaş):** Yapının bakım ve onarımı ile elde edilen yaştır. Bir gayrimenkulün efektif yaşı belirlenirken, ihmal edilmemiş ancak büyük tadilatlar görmemiş emsal yapılar mukayese noktası kabul edilerek değerelelendirilir. Gayrimenkul 20 yıllık normal bakımdaki yapılara göre, çok daha iyi bakılmış ise, 20 yıllık bir yapı olmasına rağmen efektif yaşı 15 yıl olabilir.

### **Ana Yapının İnşaat Kalitesi:**

Madde 10 - Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

- 1 - Lüks inşaat,
  - 2 - Birinci sınıf inşaat,
  - 3 - İkinci sınıf inşaat,
  - 4 - Üçüncü sınıf inşaat,
  - 5- Basit inşaat, Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliğı, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.
- Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerelelerinin Takdirine İlişkin Tüzük

**İnşaat Alanı:** Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

**Toplam Kullanım Alanı (Bağımsız Bölüm):** Merdiven evi, sığınak, kapalı otopark, kapıcı dairesi vb. ortak mahallerden bağımsız bölümün payına düşen alanlar ile depo, kömürlük vb. gibi eklenti şeklindeki alanlar dahil, bağımsız bölümün iç ve dış duvarlarla birlikte balkonlarını da içeren alanların toplamıdır

### **Brüt, Net Kullanım Alanı (Bağımsız Bölüm):**

**Brüt Alan:** Merdiven boşluğu (merdivenin kendisi dahil) , sığınak, kapalı otopark, kapıcı dairesi vb. ortak mahallerden bağımsız bölümün payına düşen alanlar ile depo, kömürlük vb. gibi eklenti şeklindeki alanlar hariç, bağımsız bölümün iç ve dış duvarlarla birlikte balkonlarını da içeren alanları dahil, müstakil binada zemine oturan teraslar (verandalar) hariç olarak dikkate alınacaktır. Genel olarak gayrimenkullerin çatı katlarındaki büyük alanlı teraslar ile binanın etrafını dönen çepeçevre balkonlar brüt alana dahil edilmeyecektir. Teras ve eklenti

alanları var ise bu alanların kullanım alanı ayrı ayrı belirtilmelidir. (yasal altyapı komisyon raporu)

**Brüt Alan:** Bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanın ışıklık, hava bacası, tesisat ve çöp bacaları, çok katlı bağımsız bölümlerdeki merdiven boşluğu (merdivenin kendisi dahil) düşüldükten sonraki alanıdır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği)

**Net Alan:** Bağımsız bölüm içerisinde duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birisinden (2 x 2.5 cm. sıva kalınlığı) 5'er cm. düşülerek bulunan net ölçülerle hesaplanan faydalı alanıdır. Bağımsız bölümlerde, ışıklıklar ve her tür baca, karkas binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dışları, balkonların veya arsa zemininden (0.50) metreden yüksek terasların toplamının (2.00) m<sup>2</sup>'si, çok katlı bağımsız bölümlerde iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.50) m. yüksekliğinden az olan yerler, net alan dışındadır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği)

**Konut Net Alanı:** Konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alanıdır. Konutlarda kapı ve pencere şeritleri; duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların, duvarlardan taşan dışları; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden (0,75) metreden yüksek terasların toplamının (2,00) metrekaresi; çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven ve sahanlıklar, asansörler, iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında (1,70) metre yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4,00) metrekareden büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi vb. müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına (18,00) metrekareden büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır. (Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği)

**Yapı Ruhsatı:** Bir yapının İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmeliğe uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve görülerek onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan belediyenin ilgili birimince onaylanan resmi izin belgesidir.

**İşletme Ruhsatı :** İşletme Belgesi: İşyerlerine, işveren veya işveren vekilinin başvuru ve beyanı üzerine verilen izin belgesidir.

### **Değerleme Raporlarında Kullanılacak Alan'a Dair Bilgiler**

**Yasal Alan:** Brüt alan tanımına bağlı kalarak onaylı proje üzerinden tespit edilen brüt alan yasal brüt alanıdır.

**Fiili Alan:** Brüt alan tanımına bağlı kalarak mahallinde tespit edilen brüt alan fiili (halihazır,mevcut) brüt alanıdır.

## **BÖLÜM IV**

### **TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İŞLEMİNDE İHTİYAÇ DUYULAN BELGELER VE İNCELEME YAPILAN KURUMLAR**

Değerleme sektörünün en önemli sorunlarından biri belge/veri temini konusunda yaşanmakta olup, bu sorun taşınmazın değerini doğrudan etkilemektedir. Bir değerlendirme uzmanı ulaşabildiği belge ve veriler neticesinde, sonuç analizini yapmakta ve buna göre değer tahmininde bulunmaktadır. Ülkemizde belge paylaşımı/veriye ulaşım son derece sıkıntılı bir konudur. E devlet kapsamında veri temin kanalları gelişmemiş ve mevcut olanlar da henüz değerlendirme uzmanlarına açılmamıştır. Kamu kurumlarına başvuru ile yapılan belge temini veya yerinde belge incelemesi işleminde rutin muhataplık ilişkisine dair yasal düzenlemelerin eksikliği, yetersizliği mevcut olan bir takım düzenlemelerinde uygulamada görevli kamu personellerince farklı yorumlanması sonucunda değerlendirme hizmetinde aksamalar olmaktadır. Belgenin/verinin yorumlanabilir, analiz edilebilir kalitede alınması durumunda çıkan sonuçta (değerleme raporu/taşınmaz değeri) aynı düzeyde kaliteli olacaktır.

Sektörün beklentisi gelişmiş teknolojik imkanlar göz önünde bulundurulduğunda, dijital ve ileti ortamında hizmetin paylaşılması/verilmesi yönündedir.

Değerleme raporunun oluşumunda ihtiyaç duyulan belgeler taşınmazın cinsine göre değişmektedir. Fakat tüm taşınmazlar için değişmeyen iki belge tapu belgesi, kadastro çapıdır. Taşınmazın cinsi ne olursa olsun, inceleme yapılması gereken kurumlar; Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve Belediyelerdir.

Aşağıda taşınmazın cinsine göre temin edilmesi gereken belgeler ve inceleme yapılması gereken kurumlar tablo halinde verilmiştir.

		TAŞINMAZ KATEGORİLERİ							
		BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BİNALAR			ARSA VE ARAZİLER		TİCARİ-SİNÂİ YAPILAR		
		KONUT	İŞYERİ (OFİS- DÜKKAN)	CİNS TASHİHLİ BİNA	ARSA	TARIM ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU	ÜRETİM TESİSİ (FABRİKA, VS.)	TİCARİ GAYRİMENKULLER (KONAKLAMA - AVM - HASTANE - OKUL)
<b>II.</b>	<b>İHTİYAÇ DUYULAN BELGELER</b>								
1	Tapu	X	X	X	X	X	X	X	X
2	İmar durumu	X	X	X	X		X	X	X
3	Kadastro çapı	X	X	X	X	X	X	X	X
4	Mimari Proje	X	X	X			X	X	X
5	Yapı Ruhsatı	X	X	X			X	X	X
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	X	X	X			X	X	X
7	Kira Sözleşmesi	X	X	X	X	X	X	X	X
8	Plan notları			X	X				X
9	Kira gerhi bilgisi	X	X	X	X	X	X	X	X
10	Tapu/DMH (üst hakkı) Sözleşmesi								X
11	Mizan-Gelir Tablosu-Mali Tablolar						X		X
12	Doluluk oranı-oda ücreti								X
13	Turizm Yatırım-İşletme Belgesi	X	X				X	X	X
14	Sabit ve değişken giderleri						X		X
15	İşletim kontratı veya işletim için ödenen bilgiler								X
16	Ortalama yıllık gelirler ve diğer gelirler						X		X
17	ÇED Raporu							X	
18	Doluluk oranı(AVM-Otel)	X	X						X
19	Yönetim Planı(AVM,Ticari mülkler bahçe ve özel kullanımlı konut projeleri)								X
20	İmar durumu(A veya A+ lpg ist. Lejantı)						X		
21	Toptan Satış - Pompa Satışı						X		
22	EPDK İşletme Belgesi						X		
23	Hastane Ön izin Belgesi (Sağlık Bak.)								X
24	İşletme Ruhsatı		X				X	X	X
25	Yıllık poliklinik hasta sayısı(hastane)								X
26	Poliklinikten görüntülemeye geçen sayısı, oranı(hastane)								X
27	Poliklinikten ameliyathaneye giden sayısı(hastane)								X
28	Poliklinik gelirleri(hastane)								X
29	Gelirlerin dağılımı (SGK, özel, kendi ödeyen )(hastane)								X
30	Öğrenci Sayısı - Öğr. Ücreti								X
31	YÖK İzin Belgesi								X

		TAŞINMAZ KATEGORİLERİ							
		BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BİNALAR			ARSA VE ARAZİLER		TİCARİ-SİNAİ YAPILAR		
		KONUT	İŞYERİ (OFİS- DÜKKAN)	ÇİNS TASHİHLİ BİNA	ARSA	TARIM ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU	ÜRETİM TESİSİ (FABRİKA, VS.)	TİCARİ GAYRİMENKULLER (KONAKLAMA - AVM - HASTANE - OKUL)
<b>III.</b>	<b>İNCELEME YAPILMASI GEREKEN KURUMLAR</b>								
<b>A.</b>	<b>İNCELEME YAPILMASI ZORUNLU KURUMLAR</b>								
A.1.	Tapu Sicil Müdürlüğü	X	X	X	X	X	X	X	
A.2.	Belediye(ilçe Bld.-Büyükşehir Bld.)	X	X	X	X		X	X	
A.3.	Kadastro Müdürlüğü	X	X	X	X	X	X	X	
<b>B.</b>	<b>İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE İNCELEME YAPILACAK KURUMLAR</b>								
B.1.	Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu	X	X	X	X			X	
B.2.	Boğaziçi Öngörünüm	X	X	X	X	X	X	X	
B.3.	İl Özel İdare	X	X	X	X	X	X	X	
B.4.	Toki	X	X	X	X				
B.5.	Kamulaştırma işlemi var ise işlemi yapan kurumlar	X	X	X	X	X	X	X	
B.6.	Kentsel dönüşüm kapsamında ise, ilgili kurum(belediye-b.ş.)	X	X	X	X	X	X	X	
B.7.	Organize Sanayi Bölge Yönetimi				X		X		
B.8.	ASKİ, İSKİ gibi kurumlar	X	X	X	X	X	X	X	
B.9.	Çevre-Orman Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları			X	X	X		X	
B.10.	Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları				X	X		X	
B.11.	Maliye Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları							X	
B.12.	Bayındırlık Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları	X	X	X	X		X	X	
B.13.	Serbest Bölge Yönetimi						X		
B.14.	Tarım Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları					X			
B.15.	DSİ					X			
B.16.	EPDK						X		
B.17.	Karayolları Müdürlüğü						X		
B.18.	Sağlık Bakanlığı ve Taşra Teşkilatları							X	
B.19.	MEB							X	
B.20.	YÖK							X	

## **BÖLÜM V :**

### **GAYRİMENKUL CİNSİNE GÖRE UYGULANMASI ÖNERİLEN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **Değerleme İşleminde Kullanılan Yaklaşımlar (Yöntemler) ;**

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Bir değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**Emsal Karşılaştırma Yaklaşım:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

**Maliyet yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

#### **En Verimli ve En İyi Kullanım ;**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

## Değerleme Çalışmasında Taşınmazların Cinslerine Göre Uygulanması Önerilen Yöntemler:

		TAŞINMAZ KATEGORİLERİ							
		BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BİNALAR			ARSA VE ARAZİLER		TİCARİ-SİNAİ YAPILAR		
		KONUT	İŞYERİ (OFİS- DÜKKAN)	CİNS TASHİHLİ BİNA	ARSA	TARIM ALANI	AKARYAKIT İSTASYONU	ÜRETİM TESİSİ (FABRİKA, VS.)	TİCARİ GAYRİMENKULLER (KONAKLAMA - AVM - HASTANE - OKUL)
<b>IV.</b>	<b><u>KULLANILACAK DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</u></b>								
A.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
B.	MALİYET YÖNTEMİ	X	X	XXX	-	-	XXX	XXX	XXX
C.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ	XX	XX	XX	X	XX	XXX	XX	XXX
D.	GELİŞTİRME ANALİZİ	XX	XX	XX	XXX	XX	X	X	XX
XXX	<i>kullanılması zorunlu olup yöntemler içerisinde öncelikle tercih edilmez</i>								
XX	<i>Karar destek amaçlı, kullanılması önerilir zorunlu değildir</i>								
X	<i>Değerleme uzmanının inisiyatifinde olup, değerlemeye esas ana yöntem değildir.</i>								



## **BÖLÜM VI:**

### **DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİ VE RAPOR TÜRLERİ**

Değerleme piyasasında 2 tür rapor üretilmektedir. Bunlar Standart Rapor (Form), Kapsamlı Raporlardır

**I) Standart Rapor (Form Rapor):** Standart raporlar çoğunlukla finansal kurumların, sigorta şirketlerinin ve kamu kurumların gereksinimlerini karşılar. Finansal Kurumlar için değerlendirme raporlarını inceledikleri için standart bir rapor formu kullanmak hem verimli, hem de kolay olmaktadır. Standart raporda değerlendirme raporunu incelemekte sorumlu kişiler, her bir unsuru nerede bulabileceklerini tam olarak bilirler. Standart rapor kamulaştırma ve adli-idari bilirkişilik işlemlerinde de kullanılmaktadır.

Özellikleri :

- Taşınmazın yasal durumuna dair detaylı bir araştırma yapılır.
- Ağırlıklı olarak finans sektörü tarafından tercih edilir.
- Standart raporlar kontrol edilir, birtakım revizyonlar istenebilir.
- Değere ulaşırken, nasıl ulaşıldığı hakkında açıklama yapılır.
- Değerleme yöntemleri ve analizler açıklanır.
- Taşınmazın yasal durumu ile mevcut durumu karşılaştırılır, farklar rapor edilebilir.
- Taşınmazın hukuki durumu hakkında yorum yapılır.
- Taşınmazın potansiyel imar hakları varsa belirtilir, değere etkisi açıklanır.
- Ağırlıklı olarak 3 değerlendirme yönteminde kullanılması istenir.
- Değer-satış kabiliyeti ve risk faktörünün dengelenmesi ana amaçtır. Ne müşteriye kaçırarak kadar düşük değer, ne de taşınmazın finans kurumuna kalacağı kadar yüksek değer verilmesi istenmez.
- Raporlarda içerik kalitesi ile süre ön plandadır. Kısa sürede kaliteli rapor arzu edilir.
- Değerleme Standartların oluşmadığı pazarlarda, raporlar arasında değer farkı yüksek çıktığı görülür. Bu farklılık “değer tanımları” ve/veya “yasal ve fiili kullanım alanının” değerlendirilmede kullanılıp kullanılmadığı ile ilintili olabilir.
- Standart rapor hazırlamada yaşanan sıkıntı gelişmekte olan piyasalarda veri temininde yaşanan sorunlar, verilerin azlığı, erişilememesi ve doğruluk kalitesidir.
- Rapor ekleri detaylı olup, raporun sonucuna nasıl ulaştığının göstergesidir.
- Sorumlu değerlendirme uzmanı imzası ve nihai cümlesi yer alır.
- Bu raporlar ağırlıklı olarak şirket içi, iç denetimden geçer.
- Standart raporlar belli limitler dahilinde mesleki sorumluluk sigortası kapsamındadır.
- Genellikle Pazar değeri kapsamında hazırlanır, ancak hangi değer tanımı kapsamında hazırlandığı raporda belirtilmelidir. Standart rapor formatı olduğu için varsayımsal olarak belli bir değeri verdiği söylenemez.
- Raporun kapsamı içeriğinde belirtilmelidir.
- Gelir yönteminde, indirgenmiş nakit akımından ziyade , direkt kapitalizasyon yöntemi tercih edilir.

**II) Kapsamlı Rapor:** Kapsamlı raporlar içerik itibari ile belli bir düzenleme için özel olarak hazırlanmış raporlardır. Bunlar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan raporlar, danışmanlık hizmeti kapsamında yapılan fizibilite raporları, geliştirme analiz raporları, en iyi ve en verimli kullanım raporları, taşınmaz piyasa mevcut durumunun belirlemesi için hazırlanan raporlar, proje değerlendirme raporları, proje gelişim izleme raporları, taşınmaz arz talep eğilimlerini gösteren raporlar gibi özel ve nitelikli raporlardır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları (GYO) portföyüne alınacak gayrimenkulleri için hazırlanan raporlar, Halka açık menkul kıymetler piyasasında (Borsada) faaliyet gösteren halka açık şirketlerin aktiflerinde yer alan taşınmazlara ait raporlar, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hazırlanan raporlar, kurumsal yatırımcıların, yatırım yapacağı bölgeler, yatırımın geri dönüşü, duyarlılık analizi vb. konuları içeren yatırımcıya verilen danışmanlık hizmeti kapsamında hazırlanan raporlar, proje geliştirme analizi ile alternatif kullanımlar içerisinde en iyi ve en verimli kullanım olan yüksek karlılık sağlayan projenin belirlenmesi amacıyla hazırlanan raporlar, ihalelere yönelik yapılan değerlendirme çalışmaları ve duyarlılık analizleri kapsamlı raporlara birer örnektir.

Özellikleri :

- Taşınmazın yasal durumu,hukuki durumu detaylı olarak incelenir ve yorumlanır.
- Geçmişe yönelik olarak takyidat incelemesi ve imar durumu incelemesi yapılır.
- Bölgesel analizler diğer raporlara nazaran daha fazla yer tutar.
- Ekonomik veriler analizde önemli bir göstergedir. İstihdam, faiz oranları, enflasyon, nüfus, nüfusun gelişimi ve satın alma gücü, ekonomik diğer veriler projesine ve yapılan çalışmanın içeriğine göre özenle dikkate alınmalıdır.
- Gelir yönteminde ağırlıklı olarak bir projeksiyon içerisinde indirgenmiş nakit akımı talep edilir. Bu nakit akımının piyasa şartları ve koşullarını yansıtması gerekir.
- Kurumsal Yatırımcıların tesis yatırımlarında tercih ettiği rapor türüdür.
- Diğer raporlar gibi zaman baskısı fazla yoktur. Süre konusuna tarafların karşılıklı anlaşması ile belirlenir.
- Kapsamlı raporlara konu taşınmazların genelde değerinin yüksek olduğu görülmektedir.
- Raporu hazırlayanın/hazırlayanların yetkinliği ve tecrübesi önemlidir. Fakat değerlendirme şirketinin kurumsal yapısı ve benzer iş deneyimi ve tecrübesi işin verilmesinde en büyük etkidir.
- Kapsamlı raporlarda taşınmaz dışında hak, yükümlülük değerlendirilmektedir.
- Raporun kapsamı ve kısıtlılık durumu belirtilir.
- Değerleme yöntemleri, analizler, tercih edilen yöntem, tercih nedeni ve uzlaşma konuları açık bir şekilde ifade edilmelidir.
- Gelir yönteminde kullanılan öngörüler makul ve uygulanabilir veriler olmalıdır.
- Sorumlu değerlendirme uzmanı imzalamalı ve uygunluk beyanı eklenmelidir.
- Risk bölümü rapor içinde detaylı olarak anlatılmalı, potansiyel risklerde belirtilmelidir.
- Kapsamlı raporlar Pazar dışı değer kapsamında özel değer, yatırım değeri vb. amaçla talep edilebilir. Hangi değer tanımı /tanımları için çalışma yapılıyorsa rapor içerisinde kapsamlı olarak tanımlanmalı ve değerlendirilmelidir.
- Taşınmazın vergisel yönüne diğer rapor türlerinde değinilmemekte olup, kapsamlı raporda bu konuya da yer verilmelidir.

## Değerleme Raporunun İçeriğine İlişkin Yasal Düzenlemeler :

Değerleme raporlarına ilişkin olarak iki kurum tarafından yasal düzenlemeler yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yapılan düzenlemelerde rapor içeriği hakkında bilgiler aşağıda verilmiştir.

### 1.) Kurum: Bankacılık Düzenleme Denetleme Kurumu (BDDK)

Tarih : 1 Kasım 2006

Sayı : Resmi gazete 26333

Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen hususları içerecek şekilde düzenlenir:

- a) Rapor bilgileri;
  - 1) İçindekiler,
  - 2) Başlık,
  - 3) Raporun sunulduğu merci,
  - 4) Raporun tarihi,
  - 5) Değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzaları,
  - 6) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili Ortağın adı ve soyadı ile imzası, değerlendirme yapan kuruluşun Kalkınma ve Yatırım Bankası olması halinde ise ilgili Genel Müdür Yardımcısının adı, soyadı ve imzası,
  - 7) Değerleme tarihi,
  - 8) Dayanak sözleşmenin düzenlenme tarihi,
- b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanııtıcı bilgiler;
  - 1) Değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi,
  - 2) Bankanın unvanı ve adresi,
  - 3) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,
- c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler;
- ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ve değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,
- d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,
- e) Sonuç;
  - 1) Raporu imzalayan ortağın veya ilgili genel müdür yardımcısının sonuç cümlesi,
  - 2) Nihai Değer Takdiri: Bu değerle ilgili takdirinde; peşin satış fiyatı esas alınarak Yeni Türk Lirası üzerinden nihai değerle ilgili takdir yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Yeni Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Yeni Türk Lirası üzerinden değerle ilgili takdir edilir.
- f) Rapor eki;
  - 1) Değerlemeyi yapan personel ile ilgili aşağıdaki hususları içeren bilgiler:
    - İş tecrübesi,
    - Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
    - Mesleki ve akademik faaliyetler ile varsa üye olunan mesleki kuruluşlar,
    - Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi,
    - Daha önce aynı banka için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi.

2) Değerleme konusuna ilişkin ilave bilgi ve belgeler.

Değerleme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermesi zorunludur. BDDK tebliğ ve düzenlemelerle yukarıdaki standartları zaman içinde azaltabilir veya arttırabilir. Çalışmayı yapan kişi ve kurumların çalışmanın yapıldığı tarihteki güncel düzenlemelere ve yasal beklentilere uyması zorunludur.

## **2.) Kurum: Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)**

Tarih : 12 Ağustos 2001

Sayı : Resmi gazete 24491

### **1. Rapor Bilgileri:**

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

### **2. Şirketi ve Müşteri'yi Tanıtıcı Bilgiler:**

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

### **3. Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler:**

- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb dökümanlar,
- c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel teşkil edip etmediği hakkında görüş,
- e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı , projenin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına

sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş,

- f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

#### **4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler:**

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
- c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler,
- d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
- e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
- g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,
- h) Kullanılan değerlendirme teknikleri açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,
- i) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- j) Nakit/Gelir akım analizi,
- k) Maliyet oluşumları analizi,
- l) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- m) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- n) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- o) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- p) En Yüksek ve En İyi Kullanım değeri analizi,
- q) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

#### **5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi:**

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklanması,
- b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
- c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı hakkında görüş,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş,

## 6. Sonuç:

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

- **Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır;**

- Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- Gayrimenkul projelerinin değerlemede, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi,

## Rapor Eki:

- a) Değerlemeyi yapan değerleme uzmanı veya uzmanları ile ilgili aşağıdaki hususları içeren bilgiler;

1. İş tecrübesi,
2. Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
3. Mesleki ve akademik faaliyetler ile üye olunan mesleki kuruluşlar,
4. Değerleme konusunda alınan lisansı hakkında bilgi,
5. Daha önce gerçekteştirilen son üç değerleme raporu hakkında bilgi,

- b) şirketçe rapora ilave olarak verilen fotoğraf, grafik ve benzeri bilgi ve belgeler.

SPK tebliğ ve düzenlemelerle yukarıdaki standartları zaman içinde azaltabilir veya arttırabilir. Çalışmayı yapan kişi ve kurumların çalışmanın yapıldığı tarihdeki güncel düzenlemelere ve yasal beklentilere uyması zorunludur.

## DEĞERLEME RAPORU TÜR VE İÇERİK TABLOSU

<b>RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>FORM (STANDART) RAPOR</b>	<b>KAPSAMLI RAPOR</b>
*Talep Tarihi	X	X
*Değerleme Tarihi	X	X
*Tanzim Tarihi	X	X
*Rapor Numarası	X	X
*Raporu Hazırlayanlar	X	X
*Sözleşme Tarihi		X
*Raporu Talep Eden	X	X
<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİ</b>		X
*Şirket Bilgileri		X
*Müşteri Bilgileri	X	X
*Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar	X	X
<b>DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİ</b>		X
*Tapu Kayıtları	X	X
*Takyidat	X	X
*İmar Durumu, Çap, vs.	X	X
*Geçmiş yıllara dönük yasallık araştırması (takyidat, ruhsat, iskan, imar durum.)		
*Yapı Denetimi ile ilgili Bilgiler		X
*Gayrimenkulün yeri konumu	X	X
*Ana Gayrimenkule ait genel bilgiler	X	X
<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b>		X
*Bulunduğu bölgenin analizi	X	X
*Piyasanın analizi	X	X
*Kısıtlayıcı etkenler (sit alanı, yıkım kararı vs.)	X	X
*Deprem Riski		X
*Değeri etkileyen faktörler (olumlu&olumsuz)	X	X
*Değerlemede kullanılan yöntemler	X	X
*Piyasa Değeri Yaklaşımı		X
*Maliyet Yaklaşımı		X
*Nakit Akışı yaklaşımı		X
*Değerleme Yöntemi Seçilmesinin Nedenleri	X	X
*Emsal bilgileri	X	X
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>		X
*Verilerin Değerlendirilmesi	X	X
*Yasal İzin ve Belgelerinin Uygunluğu hakkında görüş	X	X
*Uygunluk Beyanı		X
<b>SONUÇ</b>	X	X

## **BÖLÜM VII :**

### **DEĞERLEME HİZMETİNİN KULLANIM ALANLARI**

#### **Mülkiyetin El Değişirmesi:**

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

#### **Finansman ve Kredi:**

- İpotek karşılığı alınacak borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek,
- Bir yatırımcıya gayrimenkul ipoteği, bono veya diğer kıymetli evrak satın alınması konusunda karar vermesi için güvenilir bilgi sunmak,
- Gayri nakdi kredilerde teminat amaçlı,
- Bayilik verme işlemlerinde teminat amaçlı değer tespiti
- Sermaye Piyasasında işlem gören firmaların aktiflerinde bulunan taşınmazların değerlemesi

#### **Davalar:**

##### **Kamulaştırma işlemleri**

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

##### **Mülk bölüştürme**

- Sözleşme uyuşmazlıklarında bir mülk için piyasa değeri tahmini oluşturmak,
- Bir portföyün parçası olarak bir gayrimenkulün üzerinde bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,
- Ortaklık payları konusunda bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,

##### **Çevre yasaları ile ilgili sorunlar**

- Çevre yasalarını ihlalin oluşturduğu hasarı tahmin etmek,
- Çevreye karşı yapılan kazaların oluşturduğu hasarı tahmin etmek,
- 

#### **Vergi konuları:**

- Vergi değeri konusunda fikir oluşturmak,
- Varlıkları amortismanına tabi tutulabilir (ya da sermayesini geri alabilir) kalemler; örneğin binalar; ve amortismanına tabi tutulamaz (ya da sermayesini geri alabilir)



- kalemler; örneğin; arazi gibi, şeklinde ayırmak ve uygulanabilir amortisman oranlarını tahmin etmek,
- Hibe ve miras vergilerini saptamak,

### **Yatırım Danışmanlığı, Karar Verme ve Muhasebe:**

- Kira tarifeleri ve koşulları saptamak,
- Bir inşaat ve yenileme projesi için fizibilite hazırlamak,
- Sigortacıların, sigorta eksperlerinin ve sigortalıların gereksinimlerine hizmet etmek,
- Şirket birleşmelerini, hisse senedi sigortaları ve defter değerini yeniden değerlemeyi kolaylaştırmak,
- Şirket bölünmelerinde varlıkların değerinin adil şekilde belirlenmesini ve vergi kaybı yaşanmamasını sağlamak,
- Müşterilerine yatırım amaçları, alternatifler. Kaynaklar ve kısıtlamalar ve faaliyetlerinin zamanlamaları konusunda danışmanlık yapmak,
- İmar komisyonları, mahkemeler, planlamacılara önerilen hareketlerin olası etkileri üzerinde danışmanlık yapmak,
- Değer biçme konularında hakemlik yapmak,
- Piyasanın arz ve talep eğilimlerini analiz etmek,
- Gayrimenkul piyasalarının durumunu belirlemek, geleceğe ilişkin öngörülerde bulunmak,
- Sabit değerlere kıymet biçmek ve değer paylaşımı işlemlerinde yardımcı olmak,

### **BÖLÜM VIII TAVSİYE EDİLEN İYİ UYGULAMA KILAVUZU NOTLARI\***

### **BÖLÜM IX ÖRNEK UYGULAMALAR- VAKA ÇALIŞMALARI\***

### **EKLER**