



İUK 311 – Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu

Bu kılavuz, değerleme çalışmalarında yol gösterici bir rehber olma amacıyla hazırlanmış olup, kılavuzun herhangi bir bölümünün, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı veya başka herhangi bir yasal düzenleme ile çeliştiğinin ortaya çıkması halinde, her halükarda söz konusu yasal düzenleme geçerli olacaktır.

Bu kılavuzda yer alan bilgiler, tanımlar, örnekler vb. değerleme çalışmalarında rehber niteliğindeki asgari kıstasları ortaya koymayı amaçlamakta olup, her bir gayrimenkul değerleme çalışmasının farklı olduğu, pek çok başka farklı etkenin dikkate alınması gerektiği ve bu kılavuzda yer verilmeyen pek çok başka unsurun da var olabileceği unutulmamalıdır. Bu nedenle, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının hazırladığı değerleme raporlarında eksikliği tespit edilen unsurlara ilişkin olarak talep edilen savunma veya açıklamalarda, bu kılavuza atıf yapılarak anılan eksik unsurların bu kılavuzda da yer almadığı şeklindeki ifadeler hiçbir şekilde kabul edilemez.

Versiyon I
2022

İÇİNDEKİLER

AMAÇ	3
KAPSAM, KABULLER, ESASLAR	3
TANIMLAR.....	5
1. Pazar Değeri	5
2. Makul Değer	5
3. Yatırım Değeri/Bedeli	5
4. Sinerji Değeri.....	5
5. Yasal Durum Değeri	6
6. Mevcut Durum Değeri	6
7. Bilgi Amaçlı Değerleme	6
8. Tamamlanması Durumundaki Değeri (Yasal)	6
9. Tamamlanması Durumundaki Değeri (Mevcut)	6
10. Yasal Brüt Kullanım Alanı	6
11. Mevcut Brüt Kullanım Alanı	7
12. Eklenti.....	7
KAT İRTİFAKLI VE KAT MÜLKİYETLİ YAPILAR.....	7
1. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Bağımsız Bölüm Numarasının Uyuşmaması (Trampa Durumu):	7
2. İskân Edilen Kat İrtifaklı Taşınmazın Tasdikli Mimari Projesi Var, Ruhsatının Süresi Geçmiş ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alınmamış Olması:	8
3. Birden Fazla Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Bağımsız Bölümün Birleştirilmiş Halde Kullanılması	8
4. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tasdikli Mimari Projenin Tapu Müdürlüğü'nde ve/veya Belediyede Bulunmaması, Kat Planlarında Numarataj Olmaması	9
5. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tapu Müdürlüğü'nde ve/veya Belediyede Yer Alan Tasdikli Mimari Projede, Bağımsız Bölümlere Ait Sınırların Belirsiz Olması Durumu;	10
6. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Belediyede Onaylı Tadilat Projesi Var, Tapu Müdürlüğünde Onaylı Proje Var Fakat Onaylı Tadilat Projesi Yok İse / Tapu Müdürlüğünde Proje Yok İse;	10
7. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. Yoksa) Mevcut İse;	11
8. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. varsa) Mevcut İse;	11
9. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Tapu Kütüğünde Tescilli Ancak Hiçbir Belgesi Bulunamayan Taşınmazlar;	12
10. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Çatı Kat Mimari Projesinde Yok İse;	12
11. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Onaylı Projesine Göre Çatı Katlı Bağımsız Bölümün Katlarının İki Ayrı Bölüm Şeklinde Kullanılması	13
12. Çatı Aralı Bağımsız Bölümde Taşınmazın Niteliğinin Tapu Suretinde Eksik/Hatalı Olması;	13
13. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Tapu Kütüğünde ve Onaylı Projesinde Aynı, Mahallinde Farklı Fonksiyonda Kullanılan Taşınmaz Olması	13
14. Kat İrtifaklı veya Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Binada Taban Alanında Büyümeler Mevcut İse	13
15. Hisseli ve Yapılı Taşınmazlarda Hisse Değerinin Belirlenmesi	14
16. Henüz İnşası Tamamlanmamış Taşınmazlar	14
TAPU KAYITLARINDA CİNS TASHİHİ YAPILMAMIŞ TAŞINMAZLAR	15
1. Yapıya İlişkin Tasdikli Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı Yok İse;	15
2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Varsa;	15
3. Geçici İnşaat Ruhsatına Göre İnşa Edilen Yapılar	15

TAPU KAYITLARINDA CİNS TASHİHİ YAPILMIŞ TAŞINMAZLAR.....	15
1. Yapı Kullanma İzin Belgesi, Tasdikli Mimari Proje ve/ veya Yapı Ruhsatı Yok İse;.....	16
1.1. Cins Tashihiinin Dayanağı Kadastro Tespitinden Geliyorsa ve Mimari Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Yok İse;.....	16
1.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Var ve Yapı Uyumsuz İse;.....	16
2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmaksızın Cins Tashihi Yapılabilecek Yapılar	17
İMAR BARIŞI.....	20
EMSAL ANALİZİ	23
EMSALLERDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	24

AMAÇ

Bu uygulama bir kişi veya kurumun genel yükümlülüğünden ziyade, konut nitelikli taşınmazların (kılavuzda gayrimenkul olarak da belirtilen) değerlemeleri için, Kapsam, Kabuller ve Esaslar doğrultusunda talep eden kişi veya kurumlara, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına ve Konut Değerleme Uzmanlarına (bundan sonra Değerleme Uzmanları olarak ifade edilecektir) rehberlik etmek amacıyla hazırlanmıştır.

KAPSAM, KABULLER, ESASLAR

Türkiye’de gayrimenkul değerlemesine ilişkin mevzuat; değerlemenin disiplinler arası niteliğinden ötürü, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskân Amaçlı Kullanılan konut nitelikli taşınmazların değerlendirme çalışmalarında ilgili mevzuata kısmen veya tümü ile aykırı, yasal kısıtlılığı bulunan uygulamalarla karşılaşmaktadır. Değerleme Uzmanlarına bu ve benzeri durumlarla karşılaşıldığında izlenecek yolu gösterecek, tüm uzmanları ortak paydada buluşturmaya hedefleyen bir uygulama kılavuzuna ihtiyaç duyulmuştur. Bu çalışma, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına ve Değerleme Uzmanlarına, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) gözetilerek, ülkemize özgü koşullar çerçevesinde rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

“Bu çalışma kılavuzu, İUK 310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu başlığı ile aynı grupta yer alacak şekilde, İUK 311 Başlığı altında “Konutlar için İyi Uygulamalar Kılavuzu” olarak hazırlanmıştır. Bu kılavuzun Borç Verme ve Teminat Amaçlı Değerleme çalışmaları dışındaki bir değerlendirme talebi için kullanılması durumunda; temel çerçevenin değişmeyeceği düşünülerek, değerlemesi talep edilen konut nitelikli taşınmazların hangi değer tanımına ve kabullere esas değerlemesi yapılacağı önceden belirlenmeli ve tarif edilmelidir.

Bu çerçevede bir kısım tanımlamalar aşağıda yapılmıştır. Burada belirtilmeyen değer tanımları UDS esas alınarak yapılacaktır. Bu kılavuzda, UDS’ de yer alan “varlık, varlık ve yükümlülüğün” kavramları kılavuzun içeriğine uygun olması gereği ile “taşınmaz, taşınmaz ve yükümlülüğünün” olarak değiştirilmiştir.

Konaklama amaçlı turizm tesislerinde karşılaşılan ve ilgili uygulama kılavuzunun (İUK 312-1-Konaklama Tesislerinin Değerlemesi İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu) istisnası olarak tarif edilen; devre tatil sözleşmeleri ve amaca özgülleme gibi sözleşmelere konu edilerek fiilen tek bir bağımsız birime denk gelecek hisse satışı konusu olan taşınmazların(devre mülk, dönem mülk, paylı mülkiyet, hisseli gayrimenkul satışı ve benzeri isimler altında yapılan ve tapu tesciline konu edilen) değerinin tespiti, İUK.311 konut nitelikli gayrimenkuller için iyi uygulamalar kılavuzu kapsamında ele alınması önerilmektedir.

İnşaatı Devam Eden Bitmemiş Projelerde Özel Varsayımlara Dayalı Değerleme Çalışmaları;

İnşaat yapım süreci henüz başlayan veya başlamadan görseller ve proje verileri üzerinden yapılan proje değerlendirme çalışmaları, "projenin tamamlanması halinde kabulü ile" "özel varsayımlara" dayalı (öngörüler ve beklentilere esas) yapılabilmektedir. Bu nedenle bu aşamada ortaya çıkan değer sonucunun projenin bitmiş halindeki pazar değeri ile örtüşmediği durumlar olabilmektedir. Bu kavramların genel çerçevesi, Uluslararası Değerleme Standartlarında da (UDS) belirtilmiştir.

UDS 104 Değer Esasları, Madde 200.4 de Belirtildiği Üzere;

Özel varsayımlar sıklıkla bir varlığın değeri üzerinde meydana gelebilecek olası değişikliklerin etkisini göstermek amacıyla kullanılırlar. “Özel” ifadesiyle tanımlanmış olmasının amacı, bir değerlendirme kullanıcılarına; aldığı bir değerlendirme kararının mevcut koşullarda meydana gelebilecek olası değişikliklere bağlı olduğunu veya katılımcılar tarafından değerlendirme tarihi itibarıyla dikkate alınmayan bir görüşü yansıttığını vurgulamaktır. Bu varsayımlar bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili kısımlar aşağıdaki gibidir:

- (a) gayrimenkulün boş durumda ve sınırsız mülkiyetli olduğuna dair bir varsayım,
- (b) ilgili binanın fiilen değerlendirme tarihinde tamamlanmış olduğuna dair bir varsayım,
- (c) değerlendirme tarihinde fiilen tamamlanmamış bir sözleşmenin mevcut olduğuna dair bir varsayım,

UDS 410 Geliştirme Amaçlı Mülk, İlgili Maddelerinde Belirtildiği Üzere;

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi genellikle projenin tamamlandığındaki koşullarına ve haline ilişkin önemli ve/veya anlamlı sayıda varsayım ve özel varsayım içerir. Örneğin, geliştirmenin tamamlanmış olduğuna ilişkin özel varsayımlar yapılabilir. (UDS 410, 30.2).

Pazar veya gelir yaklaşımı uyarınca benimsenen yöntemlerden bağımsız olarak, değerlemeyi gerçekleştirenin iki temel dayanak varsayımı benimsemeleri gerekir:

- (a) projenin tamamlandıktan sonraki tahminî pazar değerinin, projenin belirlenmiş planlara ve teknik şartnamelere göre çoktan tamamlanmış olduğuna dair özel varsayım altında, değerlendirme tarihindeki güncel değerlere dayanması, veya
- (b) projenin tamamlandıktan sonraki tahminî değerinin, projenin belirlenmiş planlara ve teknik şartnamelere göre beklenen tamamlanma tarihinde tamamlandığına dair özel varsayımına dayanması. (UDS 410, 90.8)

Özel varsayımlara dayanılarak gelecekteki bir tarihe ilişkin değer tespiti yapılmasının söz konusu olması hâlinde, bu değer (pazar verilerinden yararlanılsa dahi) bire bir pazar değeri olarak yansıtılmamalıdır.

Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun Değerleme Tebliğine Esas, Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlarda, şu ifade yer almaktadır:

"Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi" şeklinde açıklanmaktadır.

Bu çalışma; tavsiye niteliğinde olup, zaman içerisinde geliştirilebilir, değiştirilebilir veya uygulamadan kaldırılabilir.

TANIMLAR

1. Pazar Değeri

Bir taşınmaz veya taşınmaz yükümlülüğünün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

“Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işlemi için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda; pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

2. Makul Değer

Bir taşınmaz veya yükümlülüğünün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

3. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir taşınmaz ya da taşınmaz projesinin değeridir.

Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esaslıdır. Bir taşınmazın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esaslı bir kişi ya da kurumun taşınmazı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemini içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

4. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın

sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

5. Yasal Durum Değeri

Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, bilgili ve istekli bir alıcı ve bilgili ve istekli bir satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

6. Mevcut Durum Değeri

Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanımı, fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, bilgili ve istekli bir alıcı ve bilgili ve istekli bir satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde, el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir. Kat irtifakı kurulu olan yerlerde başka parsel ve başka bağımsız bölüm sınırına müdahaleler hariç; mevzuata aykırılıkları ile birlikte bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlemenin kapsadığı alandır.

İstisna: Taşınmaz mevzuatı ve imar mevzuatı uyarınca alınması gereken belge ve izinlerin tamamının veya bir kısmının mevcudiyetine ve taşınmaz piyasasında yasal belge eksikliğinden kaynaklanan değer azalışları yaşamadığına dayanır. Örneğin kat irtifaklı taşınmazlar yasal sürecini tamamlamamış ve kat mülkiyetine dönüşmemiştir. Bu açıdan yasal gereklerin bir kısmını tamamlamıştır. Benzer özellikte kat irtifaklı ve kat mülkiyetli taşınmazlar arasındaki fark taşınmaz piyasası tarafından fiyatlandırılmayabilir.

7. Bilgi Amaçlı Değerleme

Kişi ya da kuruma özgü etkenlerin dikkate alındığı özel varsayımlar içeren ve/veya değerlendirme amacına ve istenen değer esasına göre; gerekçeleri açıklanarak belirtilmesi öngörülen özel varsayımlara dayalı değeri ifade eder.

8. Tamamlanması Durumundaki Değeri (Yasal)

İnşaat halinde ise, değerlendirme günü itibari ile taşınmazın “yasal brüt kullanım alanı” üzerinden inşaatın tamamlanması durumundaki bilgi amaçlı değerlendirme ifade eder.

9. Tamamlanması Durumundaki Değeri (Mevcut)

İnşaat halinde ise, değerlendirme günü itibari ile taşınmazın “mevcut brüt kullanım alanı” üzerinden inşaatın tamamlanması durumundaki bilgi amaçlı değerlendirme ifade eder.

10. Yasal Brüt Kullanım Alanı

Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanını ifade etmektedir.

Yürürlükteki imar mevzuatına ve onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş yapıların rapor tarihindeki metrekare cinsinden brüt kullanım alanı yazılacaktır. İnşa edilmeyen kısımlar dâhil edilmeyecektir.

Bu alan; konu taşınmaza ait projesinde bulunan şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Brüt alan tanımının temeli 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan "Bağımsız Bölüm Brüt Alan" tanımına dayanmaktadır.

11. Mevcut Brüt Kullanım Alanı

Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanım alanını ifade etmektedir.

Yasal olmayan kısımlar dahil mahallinde tespit edilen yapıların rapor tarihi itibarıyla metrekare cinsinden mevcut brüt kullanım alanı yazılacaktır.

Bu alan; mevcutta da var olduğu görülen şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, görülen yerin dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki/birimlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Görülen yerin içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki görülen yere ait alanlar birlikte değerlendirilerek mevcut brüt kullanım alanı bulunur. Brüt alan tanımının temeli 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan "Bağımsız Bölüm Brüt Alan" tanımına dayanmaktadır.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olan yerlerde bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlemenin kapsadığı alandır.

12. Eklenti

Bir bağımsız bölümün/birimin dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme/birime ait olan yeri ifade eder.

KAT İRTİFAKLI VE KAT MÜLKİYETLİ YAPILAR

1. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Bağımsız Bölüm Numarasının Uyuşmaması (Trampa Durumu):

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili tapu müdürlüğünde kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve/veya numarataj krokisinde belirtilen bağımsız bölüm numarasının sınırladığı

konum ile fiili durumda değerleme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumunun uyuşmaması durumunda;

- Söz konusu uyumsuzluk belirtilerek taşınmazlara yasal durum değeri verilmemelidir. Bilgi amaçlı gösterilen yerin mevcut durum değeri belirtilebilir.

2. İşkn Edilen Kat İrtifaklı Taşınmazın Tasdikli Mimari Projesi Var, Ruhsatının Süresi Geçmiş ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alınmamış Olması:

- Belediye imar arşivinde mevcut dosyasındaki yapı ruhsat, yapı denetimi sürecine ilişkin belgeler ve onaylı mimari projesi incelenmelidir.
- Tasdikli proje ile yapı ruhsat bilgileri karşılaştırılmalıdır.
- Ruhsat yenilemesinin yapılamama ve yapı kullanma izin belgesinin alınmama nedenleri araştırılmalıdır.
- Ruhsat ve eklerine uygun olmayan imalatlar var ise, zabıt tutanağı, yıkım kararı vb. belgelerin düzenlenip düzenlenmediği araştırılmalı, var ise belgenin içeriği detaylı incelenmelidir.

i. İşkn edilen bir taşınmaz olması nedeni ile ruhsat süresi dolmuş olsa dahi taşınmaz fiili durumda onaylı projesi ile uyumlu ise;

Yasal durum ve mevcut durum değeri aynı olmak kaydıyla verilir.

ii. Projesine aykırı imalat mevcut ise;

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yıkım kararı, zabıt vb. yok ise projedeki yasal alan üzerinden yasal durum değeri, mevcutta değerleme uzmanının gördüğü alan üzerinden ise mevcut durum değeri verilir.

iii. Projesine aykırı imalatlar ortak alana veya başka bir bağımsız bölüme taşmış ise;

Yasal durum değeri proje alanı esas alınarak, mevcut durum değeri ise mahallinde ölçülen alanlar (başka bağımsız bölümden ilave edilmiş alan hariç) dikkate alınarak verilmelidir.

3. Birden Fazla Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Bağımsız Bölümün Birleştirilmiş Halde Kullanılması

- İncelenen onaylı mimari projesi ile fiili durumdaki bağımsız bölümlerin sınırları ve alanları akıştırılmalıdır.
- Birlikte kullanılan bağımsız bölümlerin aynı rapora konu olup olmadığı irdelenmelidir.

i. Birleştirilerek kullanılan bağımsız bölümlerden birkaçının değerlemesi isteniyorsa;

- Bağımsız bölüm/bölümlerin proje ve konum özellikleri tek başına kullanılmasına engel teşkil etmiyor ise yasal ve mevcut durum değeri verilebilir.

- Bağımsız bölüm/bölümlerin proje ve konum özellikleri tek başına kullanılmasına engel teşkil ediyor ise yasal durum ve mevcut durum değeri takdir

edilmeyebilir. Değer takdir edilebilen bağımsız bölümler için ise bu durumda oluşabilecek riskler rapor içerisinde belirtilerek onaylı mimari projedeki yasal alan ve konumları dikkate alınarak yasal ve mevcut durum değeri verilebilir.

ii. Birleştirilerek kullanılan bağımsız bölümlerin tamamının değerlendirilmesi isteniyorsa;

- Bu durumda birleştirilmiş bağımsız bölümlerin birlikte alım-satım ve değerlemeye konu edilmeleri şartı ile onaylı mimari projedeki alan ve konumlarına göre her bir bağımsız bölüm için yasal durum değeri takdir edilebilir. Birleştirilmiş haldeki mevcut kullanım için mevcut durum değeri olarak tek bir değer takdir edilebilir.

iii. Değerlemesi yapılan taşınmazın bir bölümü başka bir bağımsız bölüme dâhil edilmiş ise;

- Fiili duruma göre yasal durum değeri ve mevcut durum değeri verilir.
- Değerlemesi yapılan taşınmazın bir bölümü başka bir bağımsız bölüme dâhil edilmiş ve taşınmazların birlikte aynı rapora konu olması durumunda mevcut durumda alan artışı ve azalışı, toplamda kayıp olmayacak şekilde birlikte değerlendirilmesi tercihi yapılabilir.

4. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tasdikli Mimari Projenin Tapu Müdürlüğü'nde ve/veya Belediyede Bulunamaması, Kat Planlarında Numarataj Olmaması

Tapu müdürlüğü ve belediyede projenin bulunamaması veya tasdikli projelerde numaratajın olmaması durumu;

- Belediye ve tapu müdürlüğündeki onaylı projeler araştırılmalı,
- Bulunan projelerin sayı ve tarihleri dosyadaki diğer belgelerle karşılaştırılmalı,
- Projeler bulunamıyor ise bulunamama nedeni araştırılmalı, (yasal bir sorun olup olmadığı gibi)
- Projeye ulaşılamamış ise ruhsat ve varsa yapı kullanma izin belgeleri incelenmeli,
- Fiili durumda ana taşınmazda inşa edilen bağımsız bölüm sayısı ile tapu kütüğünde yer alan bağımsız bölüm bilgileri karşılaştırılmalıdır.

i. Tapu müdürlüğünde ve belediye arşivinde incelenen mimari projelerde numarataj bilgisinin bulunmaması durumunda;

- Temel prensip Yasal Durum Değeri verilmemesi şeklinde olmalıdır. Mevcut Durum Değeri, değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün numaratajı olmaması dışında herhangi bir yasal sıkıntısı bulunmadığı hallerde verilebilir.

ii. Taşınmazın mimari projesi tapu müdürlüğünde görülmüş ve belediye'de arşiv dosyası görülememiş ise (kayıp olması sebebiyle);

- Yasal durum değeri tapu müdürlüğünde bulunan proje esas alınarak değer verilmelidir. Mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

iii. Tapu müdürlüğünde görülen mimari projede numarataj bilgisi yerindeki ile uyumlu, ancak belediye arşivinde incelenen mimari projedeki numarataj bilgisi yerindeki ile uyumlu değilse;

- Tapu müdürlüğünde görülen mimari proje esas alınarak yasal durum değeri verilmeli, uyumsuzluk ve düzeltilmesi gerekliliği rapor içerisinde belirtilerek mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

iv. Tapu müdürlüğünde ve/veya belediyede numarataj yok ise ve katta tek bağımsız bölüm mevcut ise;

Değerleme uzmanı kanaati ile görülen taşınmaz yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bilgileri ile kat mülkiyeti/irtifak listesi dikkate alınarak birbiri ile uyumlu ve kat tespiti yapılabiliyor ise fiili durumdaki alanlar ölçülerek yasal durum değeri verilmelidir. Mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

v. Tapu müdürlüğünde proje yok veya tapu müdürlüğünde görülen mimari projede numarataj bilgisi yok ise, belediye arşivinde incelenen mimari projelerde numarataj bilgisi var ve uyumlu ise;

Temel prensip aksini gösteren bir belgeye ulaşılamaması durumunda Yasal Durum Değeri verilmesi, Mevcut Durum Değeri ise, tanımında belirtilen şartlara göre verilmesi şeklinde olmalıdır.

vi. Tapu müdürlüğündeki dosyasında birbiri ile uyumsuz birden fazla proje mevcut ise;

- Dosyadaki en güncel proje esas alınarak gerekli incelemeler yapılır, taşınmaz proje ile uyumlu ise yasal ve mevcut durum değeri takdir edilir.

5. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tapu Müdürlüğünde ve/veya Belediyede Yer Alan Tasdikli Mimari Projede, Bağımsız Bölümlere Ait Sınırların Belirsiz Olması Durumu;

- İncelenen onaylı mimari projesi ile fiili durumdaki bağımsız bölümlerin sınırları ve alanları karşılaştırılmalıdır.
- Talep edilen bağımsız bölüm için yasal durum değeri takdir edilmez. Riskleri belirtilerek gösterilen yer için bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilir.

Sınırları belirsiz olan ve birleştirilmiş olarak kullanılan her iki bağımsız bölümün birlikte alım-satıma/değerlemeye konu olmaları ve sadece belirsizliğin bu iki bağımsız bölüm arasında olması durumunda; her iki bağımsız bölümün birlikte alım-satıma/değerlemeye konu edilmeleri şartı ile birleştirilmiş haldeki her iki bağımsız bölüm için tek değer, yasal durum değeri takdir edilebilir. Birleştirilmiş haldeki mevcut kullanım için ise mevcut durum değeri olarak tek bir değer takdir edilebilir.

6. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Belediyede Onaylı Tadilat Projesi Var, Tapu Müdürlüğünde Onaylı Proje Var Fakat Onaylı Tadilat Projesi Yok İse / Tapu Müdürlüğünde Proje Yok İse;

- İlgili Belediye ve tapu müdürlüğündeki onaylı mimari projelerin sayı ve tarihleri incelenmeli,
- Tapu müdürlüğünde mevcut proje ile belediyede bulunan tadilat projesi arasındaki farklılıklar detaylı olarak incelenmeli,
- Yapı kullanma izin / yapı ruhsatı belgesindeki bilgiler ile projelerdeki bağımsız bölüm sayısı, kapalı alan vb. bilgiler karşılaştırılmalıdır.

i. Taşınmazın fiili durumu (katı, alanı, bölüm ve özellikleri) ile belediyede mevcut tadilat projesi uyumlu fakat tapu müdürlüğündeki proje ile uyumsuz ise,

- Uyumsuzluğun sebebi araştırılır. Uyumsuzluk kat irtifakının/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektirmiyor ise yasal durum ve mevcut durum değeri verilebilir.
- Uyumsuzluk kat irtifakının/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektirmiyor, basit tadilatla uyumlu hale getirilebilir durumda ise, tapudaki proje esas alınarak yasal durum değeri takdir edilir. Mevcut durum değeri ise taşınmazın fiili durumu esas alınarak belirlenir.
- Uyumsuzluk kat irtifakının/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektiriyor, mülkiyet sınırını değiştiriyor veya basit tadilatla uyumlu hale getirilemiyor ise, yasal durum değeri verilmemelidir. Belediyedeki tadilat projesi ile yerinde görülen bağımsız bölüm konum ve alan olarak uyumlu ise mevcut durum değeri verilebilir.

ii. Taşınmazın fiili durumu (katı, alanı, bölümü ve özellikleri) belediyede mevcut tadilat projesi ile uyumlu ancak tapu müdürlüğünde onaylı mimari projesi yok ise;

- Taşınmazın mevcut durumu Belediyedeki en güncel tarihli proje ile uyumluysa yasal durum değeri takdir edilir. Mevcut durum değeri ise taşınmazın fiili durumu esas alınarak belirlenir.

7. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. Yoksa) Mevcut İse;

- Onaylı projesine aykırı olarak yapılmış imalatlar yerinde ölçüm ile hesaplanmalı ve onaylı projesi ile karşılaştırılmalıdır.
- Taşınmaz üzerinde herhangi bir yıkım kararı, zabıt vb. yok ise projedeki yasal alan üzerinden yasal durum değeri, mevcutta değerlendirme uzmanının gördüğü alan üzerinden ise mevcut durum değeri verilebilir.

8. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. Varsa) Mevcut İse;

Onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına aykırı olarak yapılmış imalatlar için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı, yıkım kararı vb. tutanaklar bulunması durumunda;

- Belediye dosyasında taşınmaza ait yapı ruhsatı ve mimari projesi incelenmeli,
- Dosyadaki yapı tatil tutanağı ve yıkım kararı ile bilgi ve belgeler, proje ile karşılaştırılmalıdır.
- Yıkım kararının içeriği detaylı incelenmeli, değerlemesi yapılan taşınmaz ve ana taşınmaz ile ilgisi yorumlanmalıdır.

Değerleme konusu bağımsız bölümü ilgilendiren bir karar ve yasal tespit olması durumunda yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir. (Yerinde gösterilen bağımsız bölüm için bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilebilir). Yasal tespit ve kararın bina geneli ve değerlemesi yapılan bağımsız bölüm ile doğrudan ilgili olmaması durumunda yasal durum değeri ve mevcut durum değeri takdir edilmelidir.

9. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Tapu Kütüğünde Tescilli Ancak Hiçbir Belgesi Bulunamayan Taşınmazlar;

Belediye ve tapu müdürlüğünde yasal bilgi ve belgelerin bulunamaması durumunda;

- İlgili kurumlar, belediye ve tapu müdürlüğünde dosyaları araştırılmalı,
- Dosyasında mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi değerlemeye esas belgelerin bulunamama nedeni sorgulanmalı,
- İlgili kurumlarda değerlemeye esas belgelerin bulunmaması nedeni ile gösterilen bağımsız bölüme yasal durum değeri verilmemeli ve ancak mevcut durum değeri verilmelidir.

10. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Çatı Kat Mimari Projesinde Yok İse;

Tapu müdürlüğünde mevcut onaylı mimari projesinde çatı kat projelendirilmemiş olmasına rağmen fiili durumda çatı arası kullanımlı olması durumunda;

- İlgili belediye ve tapu müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,
- Tadilat projesi olup olmadığı araştırılmalı,
- Tapu kütüğüne tescil bilgileri, bağımsız bölüm listesi incelenmelidir.

i. Yatay kat irtifakında bir bağımsız bölüm ise (tamamı kendi kullanımında ise);

Çatı boşluğu yaşam alanına dönüştürülmüş ise projesine göre yasal durum değeri, fiili duruma göre mevcut durum değeri verilmelidir.

ii. Dikey kat irtifakında bir bağımsız bölüm ise;

Çatı boşluğu tüm maliklerin ortak kullanım alanında olduğu için, projesine göre normal kat alanı esas alınarak yasal durum değeri verilmelidir. Mevcut durum değeri ise mahallinde kullanılan alan üzerinden verilir. (Yıkım kararı ve tespit tutanağı yok ise) (yıkım kararı ve tespit tutanağı var ise mahallindeki kullanım alanına göre bilgi amaçlı mevcut durum değeri verilebilir.)

11. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Onaylı Projesine Göre Çatı Katlı Bağımsız Bölümün Katlarının İki Ayrı Bölüm Şeklinde Kullanılması

Tapu müdürlüğündeki onaylı projesinde çatı katlı görülen taşınmazın fiili durumda katların birbirinden ayrılarak farklı kişiler tarafından kullanılması durumunda;

- İlgili belediye ve tapu müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,
- Tadilat projesi olup olmadığı araştırılmalıdır.

Normal kat ve çatı kattaki bölümler görülmüş ise; onaylı mimari projesine göre yasal durum değeri, fiili durum dikkate alınarak mevcut durum değeri verilir.

12. Çatı Aralı Bağımsız Bölümde Taşınmazın Niteliğinin Tapu Suretinde Eksik/Hatalı Olması;

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün tapu senedinde niteliğinin mesken, tapu kütüğünde ve tapu müdürlüğündeki projesinde çatı piyesli/aralı olarak görülüyorsa;

- İlgili belediye ve tapu müdürlüğünde onaylı mimari projesi (kat planları, kesit ve görünüşler) incelenmeli,
- Tapu kütüğündeki tescil bilgileri incelenmeli,
- Tapu senedi ile karşılaştırılmalıdır.

i. Tapu kütüğünde çatı piyesli/aralı olarak tescil edilmiş ise;

- Değerleme uzmanına ibraz edilen tapu senedinde mesken fakat tapu müdürlüğündeki onaylı projesi ve tapu kütüğünde çatı piyesli olarak görülüyorsa yasal ve mevcut durum değeri verilmelidir.

ii. Tapu kütüğünde mesken, tapu müdürlüğünde mevcut onaylı mimari projesinde çatı piyesli/aralı ise;

- Tapu kütüğünde tescil edilen bağımsız bölüm niteliğinin değiştirilmesi yönünde işleme ihtiyaç olduğu raporda belirtilerek yasal ve mevcut durum değeri verilmelidir.

13. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Tapu Kütüğünde ve Onaylı Projesinde Aynı, Mahallinde Farklı Fonksiyonda Kullanılan Taşınmaz Olması

Tapu müdürlüğündeki onaylı projesinde bağımsız bölümün tapu tescilinde görülenden farklı fonksiyonda kullanılması durumunda;

- Tapu müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,
- Belediyede onaylı tadilat projesi olup olmadığı araştırılarak, tadilat projesinin tapuya tescil ettirilip bağımsız bölümün niteliğinin fiili duruma uygun olarak değiştirilmesi rapor içeriğinde tavsiye edilmelidir.
- Tapu tesciline göre yasal durum, fiili kullanıma göre mevcut durum değeri verilmelidir.
-

14. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Binada Taban Alanında Büyümeler Mevcut İse

Tapu müdürlüğünde taşınmazın mimari projesi (vaziyet planı, kat planları, kesitler, görünüşler) yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmeli,

- Vaziyet planındaki bina oturumu ile fiili durumdaki oturumu (ölçülerek) karşılaştırılmalı,
- Dosyada (yapı tatil tutanağı ve yıkım kararı ile ilgili bilgi ve belgeler) olup olmadığı incelenmelidir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümü ilgilendiren bir karar ve/veya yasal tespit olması durumunda yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir. (Riskleri belirtilerek bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilebilir.)
- Yıkım kararı ve yapı tatil tutanağı gibi yasal tespit ve karar yok ise; projeye esas alan üzerinden yasal durum değeri, fiili kullanım alanı üzerinden mevcut durum değeri takdir edilir. Bu durumun risk teşkil edebileceği raporda belirtilmelidir.

15. Hisseli ve Yapılı Taşınmazlarda Hisse Değerinin Belirlenmesi

Hisseli taşınmazlarda hisse değeri; taşınmazın tamamı üzerinden hesaplanarak yasal durum değerinde belirtilir. Mevcut durum değeri ise mahallindeki ölçülen alanlar dikkate alınarak verilmelidir.

Hisseli, birden çok bağımsız birimden oluşan üzeri yapılı olan taşınmazlarda yerinde bir adet birim gösteriliyorsa, önce taşınmazın tamamı üzerinden hisse değeri yasal durum değerinde belirtilir, daha sonra gösterilen yerin değeri mevcut durum değerinde belirtilir.

Hisseli taşınmazlarda hisse değeri belirlenirken mevcut riskler göz önünde bulundurularak emsal analizi aşamasında pazarda benzer mülkiyet yapısına sahip emsal taşınmazların dikkate alınması önem arz etmektedir.

16. Henüz İnşası Tamamlanmamış Taşınmazlar

İnşa halinde olan ve kat irtifakı kurulmamış yapılar; inşa halindeki yapılarda yasal yükümlülükleri göz önünde bulundurularak yasal ve mevcut durum değeri, genellikle maliyet yöntemine göre, girişimci kârı ve şerefîyesi de göz önünde bulundurularak takdir edilmektedir. Bu hesaplama genellikle aşağıdaki formüle göre yapılır.

Taşınmaz Değeri = Arsa Payı Değeri + (Taşınmaz Alanı x Birim İnşa Maliyeti x İnşaat Seviyesi) + ((Girişimci Kârı ve Şerefîyesi) x İnşaat Seviyesi) (Çevre düzenlemesi birim inşaat maliyeti içerisinde dikkate alınmaz ise ayrıca değerlendirilir)

Girişimci kârı tespit edilirken pazar koşulları dikkate alınmalıdır.

Eğer taşınmazın inşası devam etmiyor ve/veya yasal yükümlülükleri karşılamıyor ise alıcı kitlesinin kısıtlanma durumu ve tüm risk unsurları dikkate alınarak yapılacak hesaplama girişimci karının eklenmemesi uygun olabilir. Her halükârda tüm bu değerlendirmeler yapılırken taşınmazın mevcut inşaat seviyesi ile oluşmuş ikinci el pazarı var ise değerlendirme yapılırken bu husus dikkate alınmalıdır.

Her koşulda Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlı farklı değerlendirme yöntemleri ile de gerekçeleri açıklanmak koşulu ile değerlendirme yapılabilir.

Değerleme konusu taşınmazın tamamlanma seviyesi bulunduğu yapının veya bloğun ya da sitenin ilerisinde olabilir. Bu bağlamda değerlendirme uzmanı çalışmasında binanın ve sitenin donatılarının tamamlanma seviyesini değerlendirip, değer takdiri hesaplamalarında gözetmelidir.

İnşa halinde olan ve kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış yapıların piyasa değeri hesaplanırken istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tutar takdir edilecektir. Diğer bir ifade ile değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda; pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyat takdir edilecektir. Bunun içinse inşa halindeki taşınmazın tamamlanmama riski hesaplanır. Bu hesap yapılırken inşaatı yapanın geçmiş iş bitirmeleri, finansal gücü, itibarı vb. hususlar dikkate alınır. Hiçbir durumda bu risk sıfır olarak alınamaz. Ayrıca inşaat tamamlanıncaya kadar geçecek sürede taşınmazın değerini etkileyebilecek olası riskler (makro ekonomideki gelişmeler, plan değişiklikleri vs.) değerlendirilir. Bunlarla birlikte, inşa halindeki bir taşınmaza ilişkin değer takdir edilirken mutlaka paranın zaman değeri dikkate alınmalı ve tamamlanması durumundaki değerden iskonto edilmelidir.

TAPU KAYITLARINDA CİNS TASHİHİ YAPILMAMIŞ TAŞINMAZLAR

- İlgili resmi kurumlardan parselin imar durumu incelenmelidir.
- İmar dosyasında yapıya ilişkin yapı ruhsatı, projesi, yapı kullanma izin belgesi veya yapıya ilişkin kazanılmış hak mahiyetindeki belgelerin olup olmadığı araştırılmalıdır.
- Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu, imar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği rapor içeriğinde belirtilmelidir.

1. Yapıya İlişkin Tasdikli Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı Yok İse;

Yapı ruhsatı ve tasdikli mimari proje bulunamıyorsa, yasal durum değeri olarak sadece arsa değeri verilir. Üzerindeki yapı, mevcut durum değerinde takdir edilir.

2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Varsa;

Yapı ruhsatı, onaylı proje ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut ise parsel üzerindeki bina ile ilişkilendirilir. Ruhsat ile binanın uygunluğuna kanaat getirilir ise cins tashihi yapılması önerisiyle yasal durum değeri verilmelidir. Mahallinde ölçüm ile belirlenen yapı alanı ile ruhsat alanı karşılaştırılmalı, küçük olan ve imar durumuna göre uygun olan alana (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) yasal durum değeri verilebilir. Ruhsat veya diğer yasal evraka aykırı ve fazla yapılaşmanın olması durumunda (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri verilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde yasal durum değeri olarak arsa değeri verilmelidir.

3. Geçici İnşaat Ruhsatına Göre İnşa Edilen Yapılar

- i. Parselin imar durumu ve ruhsatın süresi incelenir.
- ii. Geçici inşaat şerhi olan yapılar için, parselin en güncel imar durumuna göre yasal durum değeri olarak arsa değeri verilir. Mevcut durum değeri olarak üzerindeki yapının değeri de takdir edilebilir. Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu imar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği rapor içeriğinde belirtilmelidir.

TAPU KAYITLARINDA CİNS TASHİHİ YAPILMIŞ TAŞINMAZLAR

- İlgili resmi kurumlardan imar durumuna bakılmalı, dosyasında ruhsatı ve projesi olup olmadığı araştırılmalıdır.

- Dosyasında bu belgelere ulaşılamıyorsa parsel üzerindeki yapının imar veya kadastro paftasına işli olup olmadığı, cins tashihiye konu yapının paftaya işli yapı ile alanı, inşaat tarihi, geometrik formu, kat sayısı dikkate alınarak karşılaştırılması yapılmalıdır.
- Cins tashihiye konu yapı, imarlı parsel üzerine inşa edilmiş ise, imar durumuna* uygun inşa edilip edilmediği karşılaştırılmalıdır.

(*Taşınmazın inşa edildiği tarihteki imar durumuna ulaşılabilir ise, inşa tarihindeki imar durumuna uygun inşa edilip edilmediği, inşa tarihindeki imar durumuna aykırı inşa edilmesi durumunda dosyasında bu durumla ilgili herhangi bir olumsuz karar, cezai tutanak vb. olup olmadığı incelenmelidir).

- Cins tashihli yapının hukuki dayanağı iki uygulamadan gelmektedir.

(1) Malik tarafından cins tashihi işlemi talep edilmesi,

(2) Malik tarafından talep edilmeksizin kadastro çalışmaları sonucunda cins tashihi yapılması, (kadastro tespiti çalışmasında yapıya ait ruhsat, proje, iskân olmasa dahi hâlihazır durum ölçülerek cins tashihli tapu verilmektedir).

1. Yapı Kullanma İzin Belgesi, Tasdikli Mimari Proje ve/ veya Yapı Ruhsatı Yok İse;

1.1. Cins Tashihiinin Dayanağı Kadastro Tespitinden Geliyorsa ve Mimari Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Yok İse;

Cins tashihiinin dayanağı kadastro tespiti ise; yapının inşa tarihi veya cins tashih tarihi esas alınarak (cins tashih tarihi eski olup, bina yıkılıp yeniden inşa edilme durumu tespit edilirse yapı değeri verilmez) değerlendirme yapılır.

Yapı, bu bölümün 2. Maddesinde (Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmaksızın Cins Tashihi Yapılabilecek Yapılar) belirtilen tarihlerden önce inşa edilmiş ve tapu kaydı dayanağı kadastro tespitinden geliyorsa; paftada işli alan ile fiili durum alanı farklı ve farklılık ana yapıya zarar vermeden sonradan eklenen bir alan ise kadastral paftalarda işli bina alanı baz alınarak yasal durum değeri, fiili durumdaki yapının değeri (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri olarak takdir edilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde yasal durum değeri olarak arsa değeri verilir.

1.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Var ve Yapı Uyumsuz İse;

Yapı ruhsatı, onaylı projesi ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut ise parsel üzerindeki bina ile ilişkilendirilir. Mahallinde ölçüm ile belirlenen yapı alanı ile yasal evraklarındaki alan karşılaştırılmalı küçük olan alan (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) yasal durum değeri olarak verilmelidir. Ruhsat veya diğer yasal evraklarına aykırı ve fazla yapılaşmanın olması durumunda (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri verilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde imar durumu bilgisine göre arsa değeri yasal durum değeri olarak verilmelidir. Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar

durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu belirtilmelidir. İmar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği, rapor içeriğinde belirtilmelidir.

2. Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmaksızın Cins Tashihi Yapılabilecek Yapılar

Kural olarak, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins tashihi yapılamaz. Ancak, bu kuralın dışında kalan yapılar da vardır. Bunların cins tashihi işlemlerinde yapı ruhsatı ve dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi aranmaz. Bu yapılarda, ilgili yönetim biriminin vereceği yapı kullanma izin belgesi yerine geçen belge ya da yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduklarını belirtir bir yazı ile cins tashihi yapılabilir.

Ancak, ilgili yönetim birimlerinin vereceği uygunluk yazılarında; yapının bitirilme tarihi, yapının kullanılış amacı, yapım gereçlerinin türü, blok ve kat sayıları ile kimi durumlarda belediye örgütünün kuruluş tarihlerinin de belirtilmiş olması gerekmektedir.

i. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Tarihi Olan 09.11.1985 Öncesi Yapılar

Aşağıdaki yapıların cins tashihi istemleri, yapı kullanma belgesi aranmaksızın, il özel idareleri ya da belediyelerce verilen ve oturma belgesi yerine geçen belgeler üzerine karşılanır.

a) 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 gününden önce yapılmış tüm yapılar. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/a. Maddesi)

b) 10 Ocak 1975 gününden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)

c) 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8'nci maddesi gereğince, İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca bayındırlık düzenine geçirilmesine karar verilmiş illerde, bayındırlık düzenine geçirilme tarihlerinden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)

1. Erzurum İli, 22 Nisan 1980

2. Amasya ve Kırşehir illeri, 23 Kasım 1982

3. Uşak İli, 29 Mart 1983

4. Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat illeri, 1 Haziran 1983

20.07.1972 günü yürürlüğe giren 1605 sayılı Kanun ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 7 ve 8'nci maddeler gereğince, illerimiz 1975 ile 1983 yılları arasında değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmişler ve illerin imar düzenine geçirilmeleri Resmi Gazetede yayımlanarak duyurulmuştur. İllerimizin güncel ayrımlarına göre imar düzenine geçirilme tarihleri aşağıdadır:

10.01.1975 tarih ve 15114 sayılı Resmi Gazete: Adana, Afyon, Aksaray, Ankara, Antalya, Artvin, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bilecik, Bitlis, Bolu, Burdur, Bursa, Çanakkale, Denizli, Diyarbakır, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Giresun, Hatay, Isparta, İstanbul, İçel, İzmir, Karaman, Kastamonu, Kayseri, Kırıkkale, Kırklareli, Kilis, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Muğla, Nevşehir, Niğde, Ordu, Osmaniye, Rize, Sakarya, Samsun, Sinop, Sivas, Tekirdağ, Trabzon, Van, Yalova ve Zonguldak.

- **22.04.1980** tarih ve 16968 sayılı Resmi Gazete: Erzincan.

- **23.11.1982** tarih ve 17877 sayılı Resmi Gazete: Amasya ve Kırşehir.

- **29.03.1983** tarih ve 18002 sayılı Resmi Gazete: Uşak.

- **01.06.1983** tarih ve 18064 sayılı Resmi Gazete: Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat.

İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca imar düzenine geçirilmesi kararı alınmış olan illerde; onanmış imar planı ya da mevzii imar planı bulunmayan, belediye ve komşu alanları dışındaki yerlerde olup da;

- Deniz ve göl kıyı bitim (*kenar*) çizgilerine 3 km,

- Nehir kıyı bitim çizgilerine 500 m,

- 10.000 ile 100.000 arasında nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 5 km,

- 100.000'den çok nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 10 km,

- İmar ve İskân Bakanlığı'nın saptadığı anakent (*metropolitan*) alanlarına 25 km'den daha uzaktaki köy ve obalar (*mezralar*) ile dağınık yerleşik alanlarda, sanayi, depolama, turistik ve tarımsal amaçlı yapılar dışında kalan, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/d ve 14/f Maddeleri, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik'in 1.03. Maddesi)

ç) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren ya da Milli Savunma Bakanlığı'nca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış, Milli Savunma Bakanlığı'nın ya da Türk Silahlı Kuvvetleri'nin yapıları. (2981 sayılı İmar Affi Yasası'nın Geçici 2/c. Maddesi)

ii. **3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Tarihi Olan 09.11.1985 Sonrası Yapılar**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2'nci maddesine göre, belediye ve komşu alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak kamusal ve özel bütün yapılar için yapı ruhsatı gereklidir. Belediye ve komşu alan sınırları içinde ya da dışındaki tüm yapıların cins tashihi işlemlerinde de yapı kullanma belgesi aranır. Bu durumun

tek istisnası, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27'nci maddesi kapsamında kalan yapılardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre; belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (*mezralarda*) yapılacak konut, bütünleşik (*entegre*) işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (*kooperatiflerin*) işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmadığından, bu yapıları içeren taşınmazların cins tashihi işlemlerinde, yapılan yapının yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel idaresi (*valilik*) görüşü ve yapının bulunduğu köy muhtarlığından alınmış yazı yeterlidir. Bu koşulları taşıyan ve yapımı bitmiş olan yapıların bulunduğu yerlerin sonradan belediye olması durumunda, belediyenin yazısına dayanılarak cins tashihi yapılabilir. Belediyenin yazısında; yapının yapım yılının, yörenin doku ve mimari özelliklerine; bilim; sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin belirtilmesi gerekir.

Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunlu olduğu ve bu yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyetin 28'inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenileceği gözetilmelidir.

17.08.2011 günü yürürlüğe giren 648 sayılı KHK ile değiştirilmeden önce söz konusu 27. maddede yer alan düzenleme aşağıdaki gibidir:

“Belediye ve komşu alanları dışında, köy yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (mezralarda), köy nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanların yaptıracığı konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapı ruhsatı ve oturma (iskân) belgesi aranmaz.

Ancak, yapının bilim ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy muhtarlığından olur alınması gereklidir.”

14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde yer alan “projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması” ibaresi “projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirim” şeklinde değiştirilmiştir.

Yukarıdaki önceki düzenlemeye göre, yapı ruhsatı ve oturma belgesi aranmayacak yapılar; köy nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar olarak belirlenmişti. Köyde sürekli oturma durumunun belirlenmesine ilişkin yasal düzenleme de aşağıdaki gibiydi:

Köyde Sürekli Oturma: 26.05.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3367 sayılı “442 Sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun” ile 442 sayılı Köy

Kanunu'na eklenen "Ek Madde 13'te; evi bulunmayan köylülere arsa satışı yapılabileceği ifade edilmektedir. Buna göre; "köyde oturan ve köy nüfusuna kayıtlı olan" evsiz kişilere, ev gereksinimlerini karşılayabilmelerine yönelik olarak, köy tüzel kişiliğinin mülkiyetindeki arsalardan köy ihtiyar meclisi kararıyla ve üzerinde ev yapılmak üzere satış yapılabilecektir. 3367 sayılı Yasa'nın uygulanmasını düzenleyen ve 20.08.1987 günü yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde, arsa satın alabilecek kişilerin köy nüfusuna kayıtlı olmaları ve en az 5 yıldır köyde oturuyor olmaları gerektiği belirtilmektedir. Bu durumda, köyde oturma koşulunun en az 5 yıllık süreye bağlandığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçen "köyde sürekli oturma" ibaresinin de en az 5 yıllık bir süreyi göstermekte olduğu söylenebilir.

648 sayılı KHK ile yapılan değişiklikte, yapı ruhsatı aranmadan yapılabilecek yapılara; köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (kooperatiflerin) işletme binası gibi yapılar da eklenmiştir. Böylece yapım belgesi aranmaksızın yapılabilecek yapıların kapsamı genişletilmiştir.

Yeni düzenleme, yapı ruhsatı olmaksızın yapılabilecek yapılar için, zemin etüdü ve projelerinin il özel idarelerince incelenmesi kuralını getirmiştir. Bunu; yapı ruhsatı aranmıyor olsa da, yapıların başlangıçta projelerinin yaptırılması ve il özel idarelerine sunulması biçiminde kabul edilmesi gerekir.

iii. Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kamu Yapıları

TKGM'nin 16.03.2010 tarih 2010/4 sayılı Genelgesinin 24'üncü madde onuncu fıkrasına göre; hazine arazisi üzerinde bulunan kamu yapısının eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma belgesinin bulunmaması durumunda cins tashihi yapılabilmesi için, taşınmazın bulunduğu yere göre il özel idaresi ya da belediyeden, yapının kullanıma elverişli olduğu ve cins tashihi yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin alınacak belge yeterlidir.

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA OLAN TAŞINMAZLAR

18/05/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16'ncı madde ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ve Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılar:

İlgili mevzuat doğrultusunda taşınmazların kayıt altına alınması iki aşamalıdır.

Birinci aşamada malikin taşınmaza ait bilgileri beyan etmesi ve belirlenen harcın ödenmesi neticesinde Yapı Kayıt Belgesi alınır.

İkinci aşamada ise 06.07.2018 tarih ve 32381507-010.99/1956942 sayılı T.C. Çevre, Şehircilik

ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı genelgesinde belirtilen işlemler neticesinde (LİHKAB ve yetkili Mimarlık Ofislerince röleve projesi zemin tespit tutanağı vb. hazırlanarak) tapu müdürlüklerine başvurulup, Cins Değişikliği ya da Kat Mülkiyeti kurulması işlemi yapılmaktadır.

İkinci aşama tamamlanmadan alınmış olan Yapı Kayıt Belgesinin, yukarıda belirtildiği üzere LİHKAB ve yetkili Mimarlık Ofislerince röleve projesi, zemin tespit tutanağı vb. hazırlanmadığından ilgili taşınmaza ait beyanların kontrol edilmemiş ve iptalinin mümkün olması gibi sebeplerle sürecin tamamlanmamış olacağı değerlendirilmelidir.

Yasal ve Mevcut durum değeri verilirken bu durum dikkate alınmalıdır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmış herhangi bir yapı için;

Öncelikle Yapı Kayıt Belgesinin ne amaçla alındığına dair gerekli tespitler ve yorumlar yapılmalıdır. Bu tespitler yapılırken; söz konusu taşınmazın Yapı Kayıt Belgesi almadan önceki yasal ve mevcut durumu ile yapı kayıt belgesi almasına esas teşkil eden fiziki durumun yasal ve mevcut durumu karşılaştırılmalıdır.

İmar Barışı Uygulama Esasları içeriğinde bahsedildiği üzere mahal duruma esas olarak çizdirilen mimari proje ile Yapı Kayıt Belgesinin uyumluluğu irdelenmelidir. Akabinde Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği konusunda gerekli tespit ve yorumlar yapılmalıdır.

Yapı Kayıt Belgesi alan taşınmazlarla ilgili bazı örnekler verilecek olursa;

1. Müstakil bina ya da kat irtifakına konu olan yapının tamamı Yapı Kayıt Belgesi almış ise; yapının güncel imar durumu ile mevcut ekonomik ömrü dikkate alınarak yasal durum değeri olarak arsa değeri, yapı için ise mevcut durum değeri takdir edilebilir.
2. Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmazlar için yerindeki yapı ile proje arasındaki uyumsuzluklar incelenerek yasal ve mevcut durum değeri verilebilir.
3. Kat irtifakı kurulmamış, müstakil vasfı taşımayan, sadece daire payından dolayı malik hissesine tekabül eden hisse değerlemesi talep ediliyorsa; ilgili taşınmazlar yapı kayıt belgesi alması durumunda da hisseli taşınmaz niteliği değişmez. Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra kat mülkiyeti kurulmamış bu durumdaki taşınmazlarda ise bilgi amaçlı değerlendirme kapsamında çalışma yürütülmesi önerilmektedir.
4. Yapı Kayıt Belgesi hatalı düzenlenmiş ise;
 - Müstakil taşınmazlarda yasal durum değeri olarak arsa değeri, yapı için ise mevcut durum değeri takdir edilebilir.

Müstakil yapı taşınmaz değil ise sadece mevcut durum değeri takdir edilebilir.

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA OLAN TAŞINMAZLAR

Afet Riski Altındaki veya Rezerv Yapı Alanı İlan Edilen Alandaki Gayrimenkuller veya Riskli Yapı İlan Edilenler ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Olarak İlan Edilen Bölgedeki Gayrimenkulleri kapsamaktadır.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanlar veya yapılardır.

Riskli alanlar dâhilindeki yapılar ile riskli yapıların değerini etkileyen unsurların somut durum ve uygulamalar gözetilerek mahallinde tespiti gerekmektedir.

Riskli Alan (veya Rezerv Yapı Alan) İlan Edilen Yerlerde;

- Riskli alanda bulunmakla birlikte riskli yapı kapsamına alınmayan ve Bakanlık tarafından uygulama bütünlüğü açısından Kanun kapsamına alınması gerekli görülmeyen gayrimenkuller için yasal durum değeri tespit edilebilir. Bunun dışındaki tüm gayrimenkuller için değerlemenin amacına esas olarak (kentsel dönüşüm, imar uygulaması amaçlı değerlendirme veya teminat amaçlı değerlendirme gibi amaçlar gözetilerek) yasal durum değeri olarak arsa/arazi değeri, yapı için ise mevcut durum değeri takdir edilebilir.

Riskli Yapı İlan Edilen Gayrimenkullerde;

- Riskli yapı kapsamındaki gayrimenkullere yönelik yasal durum değeri olarak arsa değeri, yapı için ise bilgi amaçlı değerlendirme kapsamında mevcut durum değeri takdir edilebilir.

3621 SAYILI KIYI KANUNUNA TABİ TAŞINMAZLAR

1. Taşınmazın kıyı alanı (kıyı kenar çizgisi ile deniz arasında kalan kumsal vb. alanlar) içinde kalması durumunda; bu alanlarda yapılaşma yasağı bulunduğu ve kamulaştırmasız el atmaya konu olacağından (binaların iskânı olsa dahi) arsa ve yapılar için; iskânlı binalar da dahil yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir. Bu durumdaki taşınmazlarda sadece bilgi amaçlı değerlendirme kapsamında çalışma yürütülmesi önerilmektedir.
2. İlgili taşınmaz sahil şeridi içinde ise;
 - 11 Temmuz 1992 tarihinden önce ruhsat almış yapılar için bina yaşı, kalan kullanım ömrü ve binanın yıkılması durumunda yeni binanın yapılıp yapılamayacağı incelenip yorumlanarak değer takdir edilebilir. İlgili taşınmaz; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce

ruhsat almış olduğunda ve ekonomik ömrü devam ettiği durumda yasal değer takdir edilebilir.

- 11 Temmuz 1992 tarihinden önce ruhsat almış olan bina ekonomik ömrünü doldurmuş ve tadilatla yenilenme imkanı bulunmuyor ya da kanunda belirtilen istisnalara girmiyor ise yasal durum değeri olarak arsa değeri, yapı için ise mevcut durum değeri takdir edilebilir.

- 11 Temmuz 1992 tarihinden sonra ruhsat alınmış ve bina ruhsata uygun ise;

11 Temmuz 1992 tarihinden sonra bölgede yapılan uygulama imar planına istinaden ruhsat alınmış ise, yapı ruhsatının Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin "Kısmi Yapılaşma" bölümü dikkate alınarak verilip verilmediği sorgulanmalı, mevcut yapının ruhsatına esas mimari projesiyle uygunluğu kontrol edilmelidir. Ruhsata esas mimari proje ile uyumlu olması durumunda (basit tadilat ile düzeltilemeyecek uygulamalar hariç) yapıya yasal ve mevcut durum değeri takdir edilebilir.

3. 11 Temmuz 1992 tarihinden sonra ruhsat alınmış, ruhsat geçersiz veya bina projesinden çok farklı ise;

- Yapılaşma imkanı varsa, yasal durum değeri olarak arsa değeri, yapı için ise mevcut durum değeri takdir edilebilir.

- Parselde yapılaşma imkanı yoksa, yasal durum değeri verilmez. Yapı için bilgi amaçlı değerlendirme kapsamında çalışma yürütülebilir.

DEPREM HASARLI TAŞINMAZLAR

1. Deprem hasarlı binalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan tespitler sonrasında sınıflandırmaya göre "Az Hasarlı" binalar için, yasal ve mevcut durum değeri takdir edilebilir.
2. Konu taşınmaz müstakil bina veya kat irtifaklı/kat mülkiyetli olup tamamı rapora konu ise; deprem sonrasında, güçlendirme yapılmamış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan tespitler sonrasında sınıflamaya göre "orta/ağır hasarlı yapı" olarak tespit edilmiş ise; tamamı ekspertize konu olduğunda, sadece arsa değeri yasal ve mevcut durum değeri olarak takdir edilebilir. Yapı yasal olarak dikkate alınmamalıdır.
3. Konu taşınmaz; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan tespitler sonrasında sınıflamaya göre "orta/ağır hasarlı yapı" olarak tespit edilmiş ve buna göre güçlendirme yapılmış ise; ilgili yapı için güçlendirme sonrası alınacak iskân belgesi tespit edilmesi halinde, yasal ve mevcut durum değeri takdir edilebilir.

EMSAL ANALİZİ

Birçok taşınmazın benzer olmayan özelliklerinden oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen taşınmazları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına

gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir. (Bknz UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri – Pazar Yaklaşımı)

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin taşınmazın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme uzmanının emsal gayrimenkuller ile değerlendirme konusu gayrimenkul arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı değerlendirmelerde emsallerin birbirine yakın özelliklere sahip olması ve değerlendirme uzmanının emsal taşınmazlar ile değere nasıl ulaşıldığına yönelik analiz ve değerlendirmelerine gerekçeleri ile raporlarında yer vermeleri gerekir.

EMSALLERDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Emsallerde değerlendirme konusu gayrimenkulle her ne kadar birbirinin tıpatıp aynısı olan gayrimenkul bulmak mümkün olmasa da, emsal örnekleminin birbirine yakın olan emsallerden seçilmesi önem arz etmektedir.

Değerleme uzmanının emsal olarak seçtiği bir gayrimenkülü makul bir seviyede tanıyabilmesine ve değerlendirme ölçütlerini/karşılaştırılabilir kanıtları değerlendirebilmesine imkan veren yeterli işlem bilgisinin mevcut olması gerekli görülmektedir.

Karşılaştırılabilir işlemlere ilişkin bilginin güvenilir ve sağlıklı bir kaynaktan temin edilmesi gerekli görülmektedir.

Değerleme uzmanının emsaller ile değerlendirme konusu gayrimenkul arasındaki tüm önemli farklılıkları analiz etmesi ve olumlu olumsuz tüm özellikleri ile değerlendirmeye tabi tutması gerekli görülmektedir. Değerlendirme yapılmasına yönelik farklılıklara, bunlarla sınırlı olmamak üzere, verilecek örneklerden bazıları “yaş, büyüklük, kat, konum, yön, cephe, teknik özellikler, manzara, mimari özellikler, otopark imkanı, çevre düzenlemesi, site olup olmadığı, güvenlik, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon alanları, sosyal donatı alanları vb.” şeklinde belirtilebilir.

Örneğin;

- Nitelikli bir konut projesinde yer alan gayrimenkul için değerlendirme faaliyeti gerçekleştiriliyorsa; öncelikle aynı sitede yer alan emsal satışlar ve/veya kiralar göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu site özelliklerine benzer başka sitelerde yer alan emsal satışlar da göz önünde bulundurulmalıdır.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu siteden farklı sitede yer alan emsallerle karşılaştırmalı bir analiz yapılıyorsa; açık/kapalı havuz sayıları ve büyüklükleri, kapalı-açık otopark imkânı, açık ve yeşil alan büyüklükleri, sosyal donatı alanları ve benzeri nitelikleri değer farklılıklarını oluşturan unsurlardır. Bunlar değerlendirme yapılan gayrimenkul ile emsal gayrimenkul arasında karşılaştırmaya konu, değer artırıcı veya azaltıcı etken ve değişkenler olarak dikkate alınmalıdır.
- Emsal olarak alınan daire tipleri ve büyüklükleri, manzarası, sitenin içine mi yoksa

dışına mı cepheli olduğu gibi özellikleri iyi irdelenmelidir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümün eklenti veya eklentileri var ise veya kullanımına tahsisli bir alan (otopark araç sayısı, vb.) var ise, emsal gayrimenkullerle karşılaştırılarak ve yasal mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek; değere etki eden tüm olumlu ve olumsuz özellikler değer arttırıcı/azaltıcı etken veya değişkenler (şerefiye özellikleri) olarak değerlemede dikkate alınmalıdır.