



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme
Yöntemleri**

Zeki ÇEVİK

YÜKSEK LİSANS

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Aralık-2012
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET**YÜKSEK LİSANS****Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri****Zeki ÇEVİK****Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı****Danışman: Yrd.Doç.Dr.Mehmet ERTAŞ****2012,108 Sayfa****Jüri****Yrd.Doç.Dr.Mehmet ERTAŞ****Doç.Dr.Tayfun ÇAY****Doç.Dr.S.Savaş DURDURAN**

Taşınmazların bilimsel teknik yöntemlerle güncel ve güvenilir verilere dayalı olarak belirlenen değerleri, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, sermaye piyasası uygulamaları, kentsel dönüşüm, imar uygulamaları, aynı hak tesisi vb. gibi pek çok etkinliğin dayanağını oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlerinin tarafsız, doğru ve güvenli biçimde belirlenmesi, güncel tutulması, kamu ekonomisi, toplumsal sorunlar, kamu yönetimi ve ülkemizin planlı kalkınması için büyük önem taşımaktadır.

Bu tez çalışmasında; mülkiyetinde Türkiye Cumhuriyeti'nin en büyük taşınmaz mal stokunu bulunduran Milli Emlak Genel Müdürlüğünde yapılan değerlendirme işlemleri hakkında bilgiler verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Değerleme, Ecrimisil, Hazine taşınmazı, Karşılaştırma, Milli Emlak Genel Müdürlüğü

ABSTRACT**MASTERS THESIS****THE APPRAISING METHODS OF PUBLIC PROPERTY****Zeki ÇEVİK****THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF
SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE SURVEY ENGINEERING****Advisor: Asst.Prof.Dr. Mehmet ERTAŞ****2012, 108 Pages****Jury****Asst.Prof.Dr. Mehmet ERTAŞ****Asso.Prof.Dr. Tayfun ÇAY****Asso.Prof.Dr. S.Savaş DURDURAN**

The determined scientific and technical values of properties which are based on current and reliable data constitute the basis for various events such as tax calculations, nationalization, capital market practices, urban renewal, development plan applications, establishment of real right and etc.

In this context; the values of properties which are based on objective, accurate and safe determination, kept up to date, are of great importance for public economics, social issues, public administration and our countries planned development.

In this thesis, it gives information about the valuation processes of GNDP (General Directorate of National Property) which contains the largest real estate stock in the Republic of Turkey.

Keywords: Valuation, Land Grabbers, Treasury Lands, Comparison, General Directorate of National Property

ÖNSÖZ

Gayrimenkul sektöründeki yerel ve küresel bazdaki değişiklikler ve gelişmelerden dolayı Hazine taşınmazlarının yönetimiyle görevli Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yardımcı olmak amacıyla genel olarak taşınmaz değerlendirilmesi ve hazine taşınmazları kıymet takdirlerinde uygulanan değerlendirme işlemleri konusu ele alınmıştır.

Taşınmaz değerlendirilmesi, gayrimenkulle iştilal eden herkesin bilmesi gereken önemli bir konudur. Günümüzde sahip olunan taşınmazın parasal değerini bilmek gerek alıcı, gerekse finans kuruluşları açısından her geçen gün daha da önemli hale gelmiştir.

Özellikle; hazine taşınmazlarının yönetimiyle görevli Milli Emlak Genel Müdürlüğü açısından bu konu daha da önemli hale gelmiştir. Milli Emlak'ta her geçen gün çeşitlenen taşınmaz portföyünde bulunan değişik cinsteki taşınmazların vasıflarına göre değerlerini bilmek, taşınmazların yönetimini ve değerlendirilmesini daha kolay hale getirecektir.

Bu amaçla hazırlanan tez beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde genel olarak taşınmaz değerlendirilmesi hakkında; genel tanımlar, değerlemeye ilişkin kavramlar, taşınmaz değerlendirilmesinin önemi, kapsamı, konusu, taşınmaz değeri ve etmenleri arasındaki ilişkiler, ülkemizde taşınmaz değerlendirilmesine ilişkin mevzuat ve uluslararası değerlendirme standartları anlatılmaktadır.

İkinci bölümde taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden, karşılaştırma, gelir ve emsal yöntemleri örnekleri ile birlikte anlatılmaktadır.

Üçüncü bölümde hazine taşınmazlarında ihale ve satış usulleri ile tahmin edilen bedel tespiti hakkında açıklamalar bulunmaktadır.

Dördüncü bölümde genel olarak değerlendirme yöntemleri ile Milli Emlak'ta kıymet takdirlerinde uygulanan yöntemler karşılaştırılarak anlatılmıştır.

Sonuç bölümünde ise ülkemizde arazi yönetiminde taşınmaz değerlendirme ve Milli Emlak Genel Müdürlüğünde yapılan değerlendirme işlemleri hakkında görüş ve öneriler bulunmaktadır.

Zeki ÇEVİK

Konya-2012

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR	xii
1. GİRİŞ	1
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	4
2.1. TAŞINMAZLARA İLİŞKİN HUKUKİ, TEKNİK TANIM VE KAVRAMLAR.....	4
2.1.1. Gayrimenkul	4
2.1.2. Taşınmaz.....	4
2.1.3. Hazine Taşınmazı	4
2.1.4. Arazi	4
2.1.5. Arsa.....	4
2.1.6. Taşınmaz Mülkiyeti.....	4
2.1.7. Tapu	5
2.1.8. Tapu Sicili	5
2.1.9. Tapu Kütüğü.....	5
2.1.10. Kadastro.....	5
2.1.11. İmar.....	5
2.1.12. Mücavir Alan.....	5
2.1.13. Ada	5
2.1.14. Parsel	5
2.1.15. Parselasyon	6
2.2. DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TANIM VE KAVRAMLAR	6
2.2.1. Değer	6
2.2.2. Değerleme.....	6
2.2.3. Taşınmaz Değerlemesi	6
2.2.4. Fiyat	6
2.2.5. Maliyet.....	7
2.2.6. Pazar	7
2.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım	7
2.2.8. Değerleme Uzmanı	7
2.2.9. Pazar Değeri Esaslı Değerleme	7
2.2.10. Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları.....	8
2.2.10.1 Kullanım Değeri.....	8
2.2.10.2 Yatırım Değeri	8
2.2.10.3 Faal İşletme Değeri	8
2.2.10.4 Vergi Değeri.....	9
2.2.10.5 Kurtarılabılır Değer.....	9
2.2.10.6 Tasfiye ve Zorunlu Satış Değeri	9
2.2.10.7 Özel Değer	9
2.2.10.8 İpotek Teminatlı Kredi Değeri.....	9
2.3. TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN ÖNEMİ, KAPSAMI VE KONUSU	10
2.3.1. Taşınmaz Değerlemenin Önemi	10
2.3.2. Taşınmaz Değerlemenin Kapsamı	10

2.3.3. Taşınmaz Değerlemeye Konu Olabilecek Taşınmazlar.....	11
2.4. TAŞINMAZ DEĞERİ VE ETMENLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER	12
2.4.1. Piyasanın Özellikleri.....	12
2.4.2. Taşınmaz Değerinin Unsurları.....	13
2.4.3. Taşınmaz Değerine Esas Teşkil Eden Faktörler	13
2.4.4. Taşınmaz Değerlemesinde Genel Olarak Dikkate Alınması Gereken Temel Noktalar	14
2.4.5. Taşınmaz Değerlerine İlişkin Kuramlar	16
2.4.5.1. Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Görüşler	16
2.4.5.2. Kentsel Bölgelere İlişkin Görüşler	16
2.4.5.3. Taşınmaz Niteliklerine İlişkin Görüşler	17
2.4.6. Arsalarda Değere Etkiyen Faktörler	17
2.4.6.1. Yapılanma Koşulları.....	17
2.4.6.2. Taşınmazın Kullanım Biçimi	18
2.4.6.3. Topoğrafya	18
2.4.6.4. Parsel şekli.....	18
2.4.6.5. Ulaşım.....	19
2.4.6.6. Zeminin Jeolojik Yapısı	19
2.4.6.7. Eğitim, Sağlık, Kültür, Ticaret Merkezleri ve Genel Kamusal Hizmet Tesislerine Yakınlık	19
2.4.6.8. Gürültü Etkisi	19
2.4.6.9. Manzara	19
2.4.6.10. Altyapı Tesislerinden Yararlanma Olanığı	20
2.4.7. Kırsal Alandaki Taşınmazlarda Değere Etkiyen Faktörler.....	20
2.4.7.1. Fiziksel Konumu	20
2.4.7.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Sosyo-Ekonomik Yapısı.....	20
2.4.7.3. Taşınmazın Verimliliği.....	20
2.4.7.4. Arazinin Geometrik Şekli.....	21
2.5. ÜLKEMİZDE MEVZUAT VE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ.....	21
2.5.1. Kamulaştırma Yasasına Göre	21
2.5.2. Özelleştirme Yasasına Göre.....	22
2.5.3. Vergi Usul Yasasına Göre	23
2.5.4. Tapu Sicil Tüzüğüne Göre	23
2.5.5. Sermaye Piyasası ve Yasası	24
2.5.6. Uluslararası Değerleme Standartları.....	24
2.6. TAŞINMAZ DEĞERLEME SÜRECİ	27
2.6.1. Değerleme Sorununun Tanımlanması	27
2.6.1.1. Müşteri Tanımı, Olası Kullanıcıların Tanımı.....	27
2.6.1.2. Değerlemenin Kullanım Amacı.....	28
2.6.1.3. Değerlemenin Amacı.....	28
2.6.1.4. Değer Tahminin Tarihi	28
2.6.1.5. Mülkün Özelliklerinin Tanımlanması (Ön Bilgiler).....	28
2.6.1.6. Olağan Üstü Varsayımlar ve Hipotetik Koşullar.....	28
2.6.1.7. Diğer Varsayımlar ve Kısıtlayıcı Koşulları.....	29
2.6.2. İşin Kapsamının Tanımlanması	29
2.6.3. Verilerin Toplanması ve Mülkün Tanımlanması.....	29
2.6.3.1. Konu Mülkün Özelliklerinin Tanımlanması (Özel Veri)	29
2.6.3.2. Karşılaştırılabilir veya Eşdeğer Mülkler Hakkında	30
2.6.4. Veri Analizi.....	30
2.6.5. Taşınmaz Değeri Tahmini	31

2.6.6. Değerleme Yöntemleri Uygulamaları.....	31
2.6.7. Değer Göstergeleri İle İlgili Son Değere Kanaat Edilmesi.....	32
2.6.8. Doğru Raporlama.....	32
3.DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
3.1. KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	33
3.1.1. Yöntemin İçeriği.....	33
3.1.2. Kullanım Alanları.....	33
3.1.3. Zorluklar.....	34
3.1.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar.....	34
3.1.5. Veri Kaynakları.....	34
3.1.6. Karşılaştırma Yönteminde Süreç.....	34
3.1.6.1. Verilerin Araştırılması.....	35
3.1.6.2. Verilerin Doğrulanması.....	35
3.1.6.3. İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçimi.....	35
3.1.6.4. Emsal Satışların İncelenmesi ve Düzeltilmesi.....	37
3.1.6.5. Değerin Bulunması.....	37
3.1.7. Karşılaştırma Yöntemi İçin Örnek Uygulama.....	37
3.2. GELİR YÖNTEMİ.....	38
3.2.1. Yöntemin İçeriği.....	38
3.2.2. Kullanım Alanları.....	38
3.2.3. Zorlukları.....	39
3.2.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar.....	39
3.2.5. Kaynaklar.....	39
3.2.6. Süreç Adımları.....	40
3.2.7. Kavramlar.....	41
3.2.8. Değerlemede Kullanılan Bazı Oranlar.....	43
3.2.9. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi.....	49
3.2.10. Taşınmaz Kullanımına İlişkin Kavramlar.....	50
3.2.11. Gelir Yöntemi İçin Örnek Uygulama.....	51
3.3. MALİYET YÖNTEMİ.....	51
3.3.1. Yöntemin İçeriği.....	51
3.3.2. Kullanım Alanları.....	51
3.3.3. Maliyet Yöntemi Zorlukları.....	52
3.3.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar.....	52
3.3.5. Maliyet Yöntemi Kaynaklar.....	52
3.3.6. Maliyet Yönteminde Süreç.....	53
3.3.7. Maliyetler.....	54
3.3.8. Maliyet Belirleme Yöntemleri.....	55
3.3.9. Kavramlar.....	57
3.2.10. Maliyet Yöntemi İçin Örnek Uygulama.....	58
3.4. GELİŞTİRME YÖNTEMİ.....	60
3.4.1. Geliştirme Yöntemi İçin Örnek Uygulama.....	60
3.5. ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI.....	64
3.5.1. Pazar Değeri Esaslı Değerleme.....	65
3.5.2. Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları.....	71
4. HAZİNE TAŞINMAZLARINDA İHALE VE SATIŞ USULLERİ İLE TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİTİ.....	72
4.1. KOMİSYONLARIN OLUŞUMU VE ÇALIŞMASI.....	72
4.1.1. İhale Komisyonlarının Oluşumu ve Çalışması.....	72
4.1.2. Bedel Tespit Komisyonlarının Oluşumu ve Çalışması.....	72

4.2. İHALE USULLERİ	73
4.2.1. Kapalı Teklif Usulü	73
4.2.2. Açık Teklif Usulü	75
4.3. SATIŞ USULLERİ	76
4.3.1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine Göre Satış	76
4.3.2. Doğrudan Satış.....	77
4.3.3. Özel Kanun Hükümlerine Göre Satış	78
4.4. TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİTİ.....	80
4.5. ÖRNEK MİLLİ EMLAK SATIŞ İHALESİ.....	88
5.GENEL OLARAK TAŞINMAZ DEĞERLEME İŞLEMLERİNİN HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİRLERİNDE UYGULANAN DEĞERLEME İŞLEMLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI	93
5.1. HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİRLERİNDE UYGULANAN DEĞERLEME İŞLEMLERİ.....	93
5.1.1. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğe Göre Kıymet Takdiri	93
5.1.2. Hazine Taşınmazlarında Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi	94
5.1.3. Hazine Taşınmazlarında Kira Bedelinin Tespiti.....	96
5.2. UYGULANAN SİSTEMLERİN KARŞILAŞTIRILMASI	97
5.2.1. Tarım Arazisi Olarak Kullanılan Taşınmazlardaki Değerleme İşlemlerinin Karşılaştırılması	97
5.2.2. Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerleme İşlemlerinin Karşılaştırılması.....	99
6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	102
6.1. GENEL DEĞERLENDİRME	102
6.2. MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	104
KAYNAKLAR	106
ÖZGEÇMİŞ	108

SİMGELER VE KISALTMALAR

BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
E	: Emsal İnşaat Alanı
EVİK	: En Verimli ve En İyi Kullanım
f	: Kapitalizasyon Faiz Oranı
GH	: Gayrisafi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
H max	: Yapı Yüksekliği
K	: Arazinin Değeri
KAKS	: Katlar Alası Kat Sayısı
M	: Borç Oranı
MEOP	: Milli Emlak Otomasyon Projesi
m ²	: Alan, Yüzölçüm
NOI	: Net İşletme Geliri
R	: Arazinin Rantı
R _m	: Borç Kapitalizasyonu Oranı
R _E	: Özkaynak Kapitalizasyonu Oranı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMOB	: Türkiye Mimar Mühendis Odaları Birliği
TL	: Türk Lirası
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
YM	: Yapılan Masraflar
1-M	: Özkaynak Oranı

1.GİRİŞ

Taşınmaz değerinin belirlenmesi, özel mülkiyet hakkının var olduğu gelişmiş ülkelerde bilim adamlarının sürekli çaba harcadığı ve sürekli gelişim gösteren bir uğraşı alanı olmuştur.

Değer saptamanın temel konusu taşınmaz üzerindeki yapı, donatılar ve değere etkiyen hak ve yükümlülükler ile tüm eklentilerdir. Değerleme ölçütleri ise bunların değerlendirme günündeki durumlarıdır (Açlar, Çağdaş, 2002).

Taşınmaz; toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren, Medeni Kanununun 704. maddesi uyarınca; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlardır.

Genel anlamda taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçülere dayanarak kestirimidir.

Taşınmazlar toplumsal servetin büyük bir bölümünü oluşturur ve herkes sahip olduğu taşınmazın pazar değerini bilmek ister.

Taşınmaz değerlendirme yaparken, taşınmaz hukuku, kadastro, imar ve değer kavramlarının çok iyi bilinmesi gerekmektedir.

Hazinenin mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınır ve taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampa edilmesi, bedelli veya bedelsiz olarak gerçek veya tüzel kişilere devredilmesi, hazineye intikal eden taşınmaz ve taşınır malların intikal işlemlerinin gerçekleştirilmesi, devlete ait hizmet dışı kalan taşınır malların tasfiye edilmesi, Maliye Bakanlığı lehine yapılacak kamulaştırma işlemleri gibi birçok işlem Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Geçmişte yapılan uygulamalar dışında, bugün için hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılmasına ağırlık verilmektedir. Bu çalışmalar kapsamında taşınmaz satış ve idare işlemlerine ilave olarak, özellikle yatırımların teşvikine yönelik yasal düzenlemelere uygun taşınmaz politikalarının üretilmesi ve bu politikaların uygulanması şeklinde önemli bir aşama göstermiştir.

Çok değişik türleri bulunan kamu malları, sosyal, ekonomik ve mali politikaların belli başlı araçları arasında bulunmaktadır. Kamu malları, sosyal ve ekonomik işlevleri

gereği, kamu hizmetlerinde ve kamunun genel yararında kullanılırken, mali işlevleri gereği finansman amacıyla da (hazine arazilerin satışı veya kiraya verilmesi gibi) kullanılmaktadır.

Ayrıca özel kişiler tarafından, kamunun taşınmaz ve üzerindeki eklentileri değerinin çok altında kullanılmaktadır. İşgalcilerden alınan ecrimisil bedeli ise “eşkira” anlamından çok uzaktır. Bazı durumlarda bu taşınmazların kullanıcılarına satışı da söz konusu olmaktadır.

Bu çalışma; sosyo-ekonomik koşullar ve teknik gelişmeler karşısında, şehirleşmenin gelişme ve yön büyüklüklerine paralel olarak kamuya ait taşınmazların Pazar analizini yapmak, taşınmaz projesi geliştirmek ve taşınmazların en uygun kullanımını araştırmak ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nde gerçekleştirilen Taşınmaz Değerleme işlemleri hakkında bilgi vermeyi amaçlamaktadır.

Bu amaçla hazırladığım “Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri” konulu bu tez çalışması altı bölümden oluşmaktadır.

Giriş başlıklı birinci bölümde; taşınmaz değerlendirme kavramı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü-taşınmaz ilişkisi ve tezin amacı hakkında genel bilgiler verilmiştir.

Taşınmaz Değerlemesi Hakkında Genel Bilgiler Başlıklı ikinci bölümde;

- Taşınmazlar ve değerlemeye ilişkin temel tanım ve kavramlar,
- Taşınmaz değerlemenin önemi, kapsamı ve konusu,
- Taşınmaz değeri ve etmenleri arasındaki ilişkiler,
- Ülkemizde mevzuat ve taşınmaz değerlendirme,
- Taşınmaz değerlendirme süreci hakkında açıklamalar yapılmıştır.

Değerleme Yöntemleri başlıklı üçüncü bölümde; Karşılaştırma, Gelir, Maliyet ve Geliştirme Yöntemleri hakkında bilgiler verilmiş, ayrıca bu yöntemler ile Milli Emlak Genel Müdürlüğünde yapılan değerlendirme uygulamalarından örnekler verilmiştir.

Hazine Taşınmazlarında İhale ve Satış Usulleri İle Tahmin Edilen Bedel Tespiti başlıklı dördüncü bölümde;

- Komisyonların oluşumu ve çalışması,
- İhale ve Satış usulleri,
- Tahmin edilen bedel tespiti hakkında açıklamalar yapılmış ve Milli Emlak Genel Müdürlüğünde gerçekleştirilen satış ihalesinde gerçekleşen işlemlerle ilgili örnekler verilmiştir.

Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemlerinin Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri İle Karşılaştırılması başlıklı beşinci

bölümde; Hazine taşınmazlarında kıymet takdiri, ecrimisilin tespit ve takdiri, kira bedelinin tespiti ve uygulanan yöntemlerin karşılaştırılması açıklanmıştır.

Sonuçlar ve Öneriler başlıklı tezin altıncı ve son bölümünde; taşınmaz değerlemesi ile ilgili genel ve özel (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) değerlendirmeler yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur.

2.TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2.1. TAŞINMAZLARA İLİŞKİN HUKUKİ, TEKNİK TANIM VE KAVRAMLAR

Taşınmaz değerlemesi yapabilmek için, taşınmazla ilgili temel değer ve kavramların bilinmesi gerekmektedir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sözlüğünde bu tanımlar aşağıdaki şekilde yapılmıştır (URL-7).

2.1.1. Gayrimenkul

Arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde sabit duran şeylerdir. Bu nedenle taşınmaz mal da denmektedir. Gayrimenkul kayıtları kadastro gören yerlerde tapu sicilinde, kadastro görmeyen yerlerde zabıt defterlerinde tutulmaktadır. Tapusu olmayan gayrimenkullerin devri zilyetlik hükümlerine göre harici senet veya noterlerce yapılmaktadır.

2.1.2. Taşınmaz

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımlardır.

2.1.3. Hazine Taşınmazı

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri ifade eder. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz, tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri ifade eder.

2.1.4. Arazi

Sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve düşey sınırları bulunan zemin parçasıdır.

2.1.5. Arsa

Bulduğu yerin imar planı verilerine uygun olarak bölümlenmiş, en az yol, su, elektrik ve kanal altyapısı olan arazi parçalarına arsa denir.

2.1.6. Taşınmaz Mülkiyeti

Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak

fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel olmayan bir kavramdır (URL-9).

2.1.7. Tapu

Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğünce verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir. Buna tapu senedi de denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenir.

2.1.8. Tapu Sicili

Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.

2.1.9. Tapu Kütüğü

Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki aynı ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denir.

2.1.10. Kadastro

Ülkenin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek yasal durumlarını saptamak ve bu yolla Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır (3402/1.madde).

2.1.11. İmar

Yeryüzünün genel kullanım biçimlerini, yapı yoğunluğunu, yerleşme alanlarının gelişme ve büyüklüklerini, ulaşım sistemlerini, yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, meydanları ve yeşil alanları belirleme işidir.

2.1.12. Mücavir Alan

İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır. Mücavir alan sınırları belediye meclisi veya il idare kurulu kararı ile belirlenir ve bakanlıkça onaylanır.

2.1.13. Ada

Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırı ile veya Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili parsel ya da parseller topluluğuna kadastro adası denir.

2.1.14. Parsel

Sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita kadastro haritası ise kadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.

2.1.15. Parselasyon

İmar parselleri oluşturmak amacıyla, uygulama imar planına göre sahip olduğu imar haklarına uygun olarak ve gerekli terk ve katılım işlemleri yapıldıktan sonra yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

2.2. DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TANIM VE KAVRAMLAR

Taşınmaz değerlemesinde bazı tanımların bilinmesi gerekmektedir. Bu tanımlar, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın VIII seri, 45 nolu "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" de aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

2.2.1. 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. Genel anlamda "değer" kavramından, insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılır (Ertaş, 1992).

2.2.2. Değerleme

Kentsel ve kırsal alanlarda üretilen tüm taşınmaz, gelir ve haklara bilimsel yöntemler ışığında değer biçme tekniğini öğreten bilim dalıdır.

2.2.3. Taşınmaz Değerlemesi

Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak kestirimidir.

2.2.4. 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.

2.2.5. Maliyet

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

2.2.6. 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 zımnen yer almaktadır.

Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

2.2.7. En Verimli ve En İyi Kullanım (EVİK)

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

2.2.8. Değerleme Uzmanı

SPK'nın Ağustos 2001 tarihli lisanslama ve sicil tutmaya ilişkin esaslar tebliğinde, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı “değerleme şirketlerinde gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların rayiç değerlerini bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmekle görevli personel” olarak tanımlanmıştır.

2.2.9. Pazar Değeri Esaslı Değerleme

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 değiştirmesinde takdir edilen tutardır.

Pazar Değeri kavramı, pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın temeli değerlemedir. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de Pazar Değeri kavramı herkes tarafından anlaşılakta ve uygulanmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin

edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır (SPK, 2012).

2.2.10. Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması Finansal Raporlama İçin Değerlemede bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri’ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi pazar değeri dışındaki değerleme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır.

2.2.10.1. 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 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.

2.2.10.2. 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 mülkün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir.

2.2.10.3. Faal İşletme Değeri

Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri’ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, “Faal İşletme Değeri” kavramı, sadece bir işin veya

kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

2.2.10.4. Vergi Değeri

Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda (Emlak Vergisi, Gelir Vergisi,...) yer alan tanımları esas alan değeridir.

2.2.10.5. Kurtarılabilir Değer

Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir.

2.2.10.6. Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri

Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

2.2.10.7. Özel Değer

Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin bir mülkün bitişiğindeki 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.

Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir.

2.2.10.8. İpotek Teminatlı Kredi Değeri

Mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit edilen değerdir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir.

Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

2.3. TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN ÖNEMİ, KAPSAMI VE KONUSU

2.3.1. Taşınmaz Değerlemenin Önemi

Taşınmaz değerlerinin objektif, doğru ve güvenli belirlenmesi; taşınmaz sahiplerini ve satıcılarını ilgilendirdiği kadar, toplumsal ekonomi yönünden de büyük anlam taşır.

Bireyler, yaşadıkları yerlere ve bu yerler arasındaki ilişkilere, ihtiyaçlara, zamanın teknik, ekonomik ve sosyal şartlarına göre şekil ve yön vermek isterler. Kentlerin gelişimi incelenirse, kuruluşları, gelişmeleri ve asırlar içinde yepyeni biçimlere dönüşmeleri pek çok sosyo-ekonomik nedenlere dayanır.

Günümüzde şehirlerin gelişmesi ve sosyo-ekonomik nedenlerden dolayı taşınmaz değerinin bilinmesi çok büyük önem arz etmektedir.

Taşınmaz mülk, dünyadaki zenginliğin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Eğer mülk pazarlarının faaliyetleri, güvenilir değerlemeler çerçevesinde belirlenecekse, Pazar Değeri ile diğer değer türlerinin belirlendiği ve üzerinde genel bir mutabakata varılan ve Değerleme Uzmanları tarafından rapor edilen standartlar olmalıdır. Bu standartların doğru bir şekilde anlaşılması ve uygulanması taşınmaz mülklerde gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal ticari işlemlerin varlığını kaçınılmaz bir şekilde arttıracak, diğer yatırım alternatiflerinin arasında taşınmaz mülkün konumunu güçlendirecek ve sahtekârlık ve kötüye kullanma olaylarını da azaltacaktır (Alp, Yılmaz, 2004).

Taşınmaz değerlemesi; gerekli eğitimi almış, kalite, ehliyet ve deneyime sahip, kabul edilmiş yöntem ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen ve devamlı kendini bu anlamda yenileyen kişilerce yapılması gerekir.

2.3.2. Taşınmaz Değerlemenin Kapsamı

Taşınmaz değerlemesi aşağıdaki hususlarda çok büyük bir anlam taşımaktadır. Bunlar;

- 1) Kent planlarının hazırlanması ve uygulanması,
- 2) Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi,
- 3) Yeni yerleşme bölgelerinin seçimi, seçenekler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılanması,

- 4) Yoğun kentsel yerleşmelerdeki çok ufalanmış parsellerin toplulaştırılması, düzenlenmesi ve kentsel dönüşüm çalışmalarında,
- 5) Taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması,
- 6) Taşınmaz fiyat değişimlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, taşınmaz alıcı ve satıcılarına, yatırımcılara yol gösterilmesi,
- 7) Taşınmazların vergilendirilmesi,
- 8) Taşınmazların kamulaştırılması ya da özelleştirilmesi,
- 9) Taşınmazların likiditesine ya da menkulleştirilmesine ihtiyaç duyulduğu durumlarda,
- 10) Mülkiyet değişimlerinde alış-satış fiyatını belirlemek durumunda, kiralamalarda değer tespiti ihtiyacında,
- 11) Krediye yönelik işlemlerde, gayrimenkullerin teminat olarak alınacağı durumlarda,
- 12) Şirket aktiflerindeki gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, halka arzlarda, şirket birleşmeleri ve devir almalarda,
- 13) Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımı istendiğinde,
- 14) Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde,
- 15) Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibari ile yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerinin tespiti çalışmalarında,
- 16) Finansal fizibilite etütlerinde, sigorta işlemlerinde,
- 17) Krediye yönelik gayrimenkullerin teminat olarak alınacağı durumlarda, şirket aktif taşınmaz değerini belirlemede (Yazıcı ve ark., 2006).

2.3.3. Taşınmaz Değerlemeye Konu Olabilecek Taşınmazlar

Taşınmaz değerlemesi, aşağıdaki taşınmazların bedelinin tespit edilmesinde kullanılır.

- 1) Gayrimenkuller,
 - Konut amaçlı kullanılan mülkler,
 - Arsa, arazi, tarla, bağ-bahçeler,
 - İşyeri, iş merkezleri,
 - Alış-veriş merkezleri,
 - Oteller, turizm tesisleri,

- Fabrikalar,
- Marinalar, limanlar,
- 2) Gayrimenkule dayalı haklar ve faydalar,
 - Kira değeri ve üst hakkı bedeli (Yazıcı ve ark., 2006).

2.4. TAŞINMAZ DEĞERİ VE ETMENLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİLER

2.4.1. Piyasanın Özellikleri

Taşınmaz piyasası teriminden; taşınmazların alınıp satıldığı subjektif etkilerden arındırılmış, “normal pazar” şartlarından oluşan bir taşınmaz pazarı anlaşılır. Taşınmaz pazarında oluşan şu fiyatlar genel olarak dikkate alınmaz:

- 1) Ekonomik dalgalanmaların olduğu dönemdeki alım-satım fiyatları,
- 2) Spekülatif amaçlı alım-satım fiyatları,
- 3) Bir bölge için oluşmuş normal bir piyasada ünlü bir kişinin (sanatçı-siyasetçi) satın aldığı taşınmazın fiyatı,
- 4) Subjektif (kişisel) etkiler ve ekstrem (vadeli satış) olaylar sonucu ortaya çıkan fiyatlar (Ertaş 2000).

Taşınmazların kullanım biçimi esas olarak arz ve talep güçlerinin etkisi altında rekabet eden faaliyetler tarafından oluşturulur. Talep, belli bir fiyattan veya kira düzeyinden ihtiyaç duyulan taşınmaz miktarıdır.

Taşınmaz talebi, mevcut veya potansiyel kullanıcılarının kullanımından doğan karlılık veya faydanın yansımasıdır. Kullanımdan elde edilecek yarar ne kadar fazlaysa müstakbel kullanıcının ödemek isteyeceği fiyat ya da kira da o kadar yüksek olacaktır. Kapital değerleri, yıllık kira değerlerinden türetildiği için kira düzeyi yüksekse kapital değeri de fazla olacaktır. Taşınmaza yatırım yapanlar, gelecekte daha fazla gelir ve kapital değerindeki artış ihtimalinden yararlanmak için taşınmazın o andaki getirisinin düşük olmasını kabul edebilirler (Balchin, Kieve, 1985).

Bir ülkedeki toplam arazi arzı sabittir. Farklı kullanımlar için toprak arzı artırılabilir. Örneğin tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma, konut amaçlı kullanımdan ticari amaçlı kullanıma geçmesi gibi nedenlerle arzda değişiklik ortaya çıkar. Ancak arazi arzı kısa dönemde sabittir. Arzı belirleyen koşullarda büyük ölçüde sabittir. Çünkü talepteki artış ve azalışlar karşısında arzın tepkisi yavaştır. Bu nedenle kira değerleri ve dolayısıyla taşınmaz değerinin ana belirleyicisi taleptir (Balchin, Kieve, 1985).

En az etkin piyasalardan birisi taşınmaz piyasasıdır. Alıcı ve satıcıların piyasa bilgilenmelerinin eksik olması; her arazi parçası veya binanın kendine özgü oluşu, bazı mal sahiplerinin parasal kazanç sağlamaları kesin olmasına rağmen satma konusunda isteksiz oluşu, bir kez belli bir yere bağlanan kaynakların taşınamaması, yatırımda zarar etme, inşaat teknolojisinin durumu, malzeme kaynakları, elektrik, su gibi alt yapı hizmetlerinin varlığı, ulaşım sistemi gibi etmenler ihtimali, yeni yer arama ve bulma sürecinin pahalı ve zaman alıcı olması, taşınmaz devrinin masraflı olması, inşaat sektörünün değişen talebe cevap vermekte yavaş oluşu ve benzeri etkenler taşınmazın kullanımını etkilemektedir. Kullanım biçimi uzun dönemde çok yavaş değişir.

2.4.2. Taşınmaz Değerinin Unsurları

İnsanların duygu ve düşünceleri, taşınmaza verdikleri maddi manevi değerler, toplumsal, ekonomik, politik ve mali unsurlar taşınmaz değerini etkileyen önemli unsurlardır.

Taşınmaz değerini belirleyen unsurlar, genellikle içsel ve dışsal unsurlar olarak ikiye ayrılmaktadır (Alp, Yılmaz, 2004).

İçsel unsurlar, doğrudan taşınmaza ait olan özelliklerdir. Bunlar fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredebilirlik şeklinde özetlenebilir. Taşınmazın konumu, şekli, çevresi hatta manzarası fiziki koşullara örnek olarak verilebilir.

Dışsal unsurlar ise, doğrudan taşınmaza ait olmayıp, taşınmaz haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir. Bunlar ekonomik unsurlar, sosyo-kültürel unsurlar ve yasal düzenlemeler olarak belirtilebilir. Kentleşme ve mimari düzenlemeleri sosyo-kültürel unsurlara, piyasadaki cari faiz oranları ise ekonomik unsurlara örnek olarak verilebilir.

2.4.3. Taşınmaz Değerine Esas Teşkil Eden Faktörler

Taşınmazların her zaman doğru olarak belirlenebilen parasal bir değerinin olduğu aşikârdır. Çünkü değeri olan bir şey, bireysel kullanımın öznel bir değerlendirmesine dayanır. Oysa öznel olarak aynı nitelikteki taşınmazların çok sayıda bireysel değerlendirmeleri yapılır (Teloğlu, 1997). Ancak çok sayıdaki bu bireysel değerlendirmelerin, nesnel rayiç değere dönüştürülmesi gerekir. Bu anlamda taşınmazın rayiç değerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Taşınmazın sahip olduğu nitelik ve özellikler, değeri doğrudan etkilemektedir. Değer tespiti yapılırken baz alınacak temel noktalardan birisi taşınmazın bulunduğu yerin konumudur. Tespit edilen değer, öncelikle taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bu değer, yöresel etkenler altındadır. Bunun için taşınmazın bulunduğu yörenin özellikleri iyi analiz edilmelidir.

Gerçek anlamda, herhangi bir taşınmaza ait kesin değer tespit edilmesi mümkün değildir (Yomralıoğlu, 1997). Çünkü her taşınmaz konumu ve kullanımı itibari ile birçok değişik özellik göstermekte olup, bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve sübjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, taşınmazların kesin değerleri yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Taşınmazların değerini tahmin etmek için değer oluşumunda etkili olan bütün unsurların bilinmesi gerekir.

Her bir taşınmazın değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların ağırlığı farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sistematize etmek güçtür. Ancak, taşınmazların değerine doğrudan etki eden ve herkesçe kabul edilebilen temel faktörler bulunmaktadır. Aşağıda bu faktörler sınıflandırılarak belirtilmeye çalışılacaktır.

2.4.4. Taşınmaz Değerlemesinde Genel Olarak Dikkate Alınması Gereken Temel Noktalar

- 1) Nüfus,
- 2) Çevre,
- 3) Doğal afetlere karşı korunma,
- 4) Güvenlik tedbirleri,
- 5) Merkezlere olan uzaklık,
- 6) Kamusal hizmetlerden faydalanabilme,
- 7) Pazarlanabilirlik,
- 8) Bina kalitesi,
- 9) Arsanın uygunluğudur.

Yukarıdaki bu özellikler SWOT analizine (**S**trengths - güçlü yönler, **W**eaknesses - zayıf yönler, **O**pportunities - fırsatlar, **T**hreats - tehditler) göre gruplandırılırsa değerlendirme biraz daha kolaylaşır.

o Güçlü yönler

- Taks, Kaks,
- Topoğrafya,
- Parsel geometrisi,
- Parsel büyüklüğü,
- Kullanım amacı, kullanılabilir alan,
- Ulaşım imkânları,
- Sosyal donatılara mesafe,
- Turizm tesislerine yakınlık,
- Alışveriş merkezlerine mesafe,
- Kent merkezine mesafe,
- Manzara.

○ **Fırsatlar**

- Yapılacak alt yapı tesisleri,
- Kentin gelişme hızı,
- Belediye hizmetlerinden faydalanma,
- Özelleştirme kapsamındaki tesislere yakınlık,
- Bölgenin nüfus artışı,
- Taşınmaz alım satım oranı.

○ **Zayıf yönler**

- Zararlı alanlara olan yakınlık,
- Mezarlık alanlarına yakınlık,
- Enerji nakil hatlarına mesafe,
- Gürültü,
- Hapishaneye yakınlık,
- Güvenlik.

○ **Tehditler**

- İmar kararları (değişiklik, revizyon),
- Jeolojik durum,
- Sit bölgeleri, askeri alan, su havzası,
- Endüstriyel tesisler,
- Yasal sınırlamalar (irtifak hakkı vb.),
- Tapu/kadastral hatalar,
- Hissedar sayısı,
- Yangın, sel.

2.4.5. Taşınmaz Değerlerine İlişkin Kuramlar

Taşınmaz insan yaşamı için temel bir unsur olduğundan Harita Disiplini yanında pek çok disiplin taşınmazla ilgilenmiş ve bu nedenle de bu disiplinlerin bilim adamları da konuyla ilgili kuramlar geliştirmiştir. Aşağıda değişik bilim adamlarınca geliştirilen savlar sunulacaktır.

2.4.5.1. Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Görüşler

- 1)Mevduat faiz oranlarının enflasyondan düşük olması taşınmaz değerlerini artırır,
- 2)Kararlı ve başarılı bir kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi yerleşik alanlardaki taşınmaz değerlerini yükseltir.
- 3)Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını artırır.
- 4)Bazı toplum tabakalarının moda uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi bu bölgelerdeki taşınmazlara istemi artırır.
- 5)Yapı malzemesi fiyatlarındaki artış taşınmaz değerlerine yansır.
- 6)Yatırımların desteklendiği bölgelerde taşınmaz değerleri artar.
- 7)Kent ekonomik hayatında olan fabrika ya da işyerlerinin faaliyetine son vermesi taşınmaz fiyatlarını düşürür (Açlar, Çağdaş, 2002).

2.4.5.2. Kentsel Bölgelere İlişkin Görüşler

- 1) Nüfusun yoğun olduğu yerlerde taşınmaz değerleri yüksek olur,
- 2) Kent ana ticaret merkezinden dışa doğru arsa değerleri düşer,
- 3) Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir,
- 4) Bölgeleşmenin tam olarak gerçekleşmediği kent kesimleri, ticari amaçlar için kullanılabilirse taşınmaz değerleri artar,
- 5) Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür,
- 6) Sosyal donatı ve altyapı tesisleri tam olan bölgelerde taşınmaz fiyatları yüksektir,
- 7) Ulaşım olanakları kolay olan yerleşmelerde taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterirler,

- 8) Sürekli ve yoğun trafiği olan kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar,
- 9) Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri daha yüksektir (Gültekin, 2008).

2.4.5.3. Taşınmaz Niteliklerine İlişkin Görüşler

- 1) Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek değerleri yükseltir,
- 2) Kentsel alanlarda parselin ana yol cephesi büyüdükçe değeri artar,
- 3) Yoğun yaya trafiği taşıyan yaya yolu ve geçitler, kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltirler. Bu yükselme ticari taşınmazlarda daha fazla olur,
- 4) İmar parselinin geometrik şekli değer arttırıcıdır. Taban alanı katsayısı ve Katlar alanı katsayısı değerleri yükseldikçe parsel değeri de yükselir,
- 5) Manzara, konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parsellerde değer yükselir,
- 6) Topoğrafik ve jeolojik farklılıklar taşınmaz değerini olumlu ya da olumsuz etkilerler,
- 7) Topoğrafyası düz parsellerin kazı, drenaj ve doldurma masrafları diğerlerine göre daha azdır,
- 8) Ada köşelerindeki parsel değerleri ada içindekilere göre daha yüksektir (Ertaş, 2000).

2.4.6. Arsalarda Değere Etkiyen Faktörler

Arsanın değerini pek çok unsur etkileyebilir. Burada değere etki eden faktörler kendi içerisinde sınıflandırılarak açıklanacaktır.

2.4.6.1. Yapılanma Koşulları

Taşınmaz değerlemesinde dikkate alınması gereken en önemli etmenlerden birisi imar hakları ve yapılanma koşullarıdır. Bu ölçütler; TAKS, KAKS, yapı yaklaşma sınırı, bina yüksekliği ve yapı düzenidir.

Bu etmenlerin matematiksel bağlantılarla ifadesi; taşınmaz değerlerinin objektif

belirlenmesi yönünden önemlidir. Ancak etmenlerin matematiksel ifadelerinin çok fazla değişkene bağımlı olması hem değerlemeyi zorlaştırır, hem de bulunacak değerden sapmalara yol açar. Bu nedenle yapılanma koşulları ile ilgili yukarıda verilen etmenlerin tümünü kullanmak yerine bu etkilerin büyük bir kısmının fonksiyonu olan kat adedi, KAKS ve TAKS ilişkin bir puanlama yapmak daha doğru olacaktır.

2.4.6.2. Taşınmazın Kullanım Biçimi

Taşınmazın sahip olduğu kullanım alanı değeri etkileyen önemli bir unsurdur. Kullanım alanı; taşınmaz sahibinin fiziksel ve yasal hiçbir kısıtlıkla karşılaşmadan taşınmazdan yararlanabileceği alandır. Bu alan fiziksel açıdan; parselin kayalık ya da bataklık yapıya sahip olmasından, veya yasal açıdan taşınmaz üzerindeki irtifak hakları veya enerji nakil hattı, pilye, pilon gibi tesislerle sınırlanabilmesidir.

2.4.6.3. Topoğrafya

Taşınmazın topoğrafik yapısı imar parsellerinde yapı maliyetini, alt yapı tesislerinin inşasını ve parselin alan olarak kullanımını etkiler. Eğimin 30^0 'yi aşması durumunda yapı maliyeti oldukça yükselir. Yüksek eğimli arazilerde yapı oturumunu sağlamak için fazla kazı yapılması ve toprak kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekir. Bu alanlarda altyapı tesislerinin yapımı da güçleşir ve maliyetin artmasına neden olur. 30^0 'den düşük eğimler, parselin manzara görüş açısını genişletir. Bu eğimin sıcak bölgelerde kuzeye doğru, soğuk bölgelerde ise güneye doğru olması parselin değerini arttırır (Ertaş, 2000).

2.4.6.4. Parsel şekli

Taşınmazın konumlandığı arsa ya da arazinin şekli ve büyüklüğü değere önemli ölçüde etkiler. İmar Kanununda belirlenen yapılanma koşulları yerine getirildikten sonra, parselde konumlandırılan yapılar genellikle parselin geometrisi ile aynı biçimde olur. Yapı ve kullanım alanının istenen biçimde olması da parsel şeklinin düzgünlüğüne bağlıdır. Yapının yerleştirileceği parsel büyüdükçe, şekilden kaynaklanan olumsuzluklar giderilebilir. Ancak parsel küçük ise; imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan yapı alanı verimli kullanım için yetersiz kalabilir. Parseller için en uygun olan geometri;

boyu eninin 1,6 (altın oran) katını aşmayan dörtgen şekillerdir. Parselde köşe sayısı arttıkça olumlu kullanımı ve değerini olumsuz yönde etkiler.

2.4.6.5. Ulaşım

Taşınmazın şehir merkezine olan ulaşım kolaylığı ve metro, otobüs, dolmuş gibi toplu taşıma imkanlarından faydalanması değere olumlu etki yapar.

2.4.6.6. Zeminin Jeolojik Yapısı

Taşınmazın kaygan bir zemin, bataklık ve deprem fay hatlarına yakın bir konumda olması, kullanım haklarını kısıtlayacağı ve yapı maliyetini artıracığı için değeri olumsuz etkiler.

2.4.6.7. Eğitim, Sağlık, Kültür, Ticaret Merkezleri ve Genel Kamusal Hizmet Tesislerine Yakınlık

Taşınmaz merkezinden bu tesis ve alanlara olan uzaklık arttıkça değerde düşme görülür. Yani, değer ile bu merkezlere yakınlık arasında doğru orantı vardır. Fakat başlıkta sıralanan merkezlerin değer üzerine etkileri aynı değildir. Eğitim ve sağlık merkezleri diğerlerine oranla işlevsel yönü fazla olan yerlerdir ve değer üzerine etkileri daha fazladır.

2.4.6.8. Gürültü Etkisi

Gürültü değeri olumsuz etkileyen unsurlardan biridir. Özellikle kentsel alanlarda konutların; trafiği yoğun olan yol ve kavşaklar, eğlence merkezleri, havaalanı, sanayi tesisleri vb. gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması istenir.

2.4.6.9. Manzara

Taşınmazın çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliğidir. Parsel değeri önemli ölçüde etkileyen bir faktördür.

2.4.6.10. Altyapı Tesislerinden Yararlanma Olanığı

Kentleşmenin artması, kentlere nüfus yığılması ve iletişim araçları ile geniş halk kitlelerinin bilinçlenmesi sonucu kent halkının yeni ihtiyaçları doğmuştur. Kamu bu ihtiyaçları gidermek zorundadır. Gelişmiş altyapı iki aşamadan oluşur. Bunlar teknik ve sosyal altyapıdır (Ertaş, 2000). Gelişmiş altyapı tesislerine yakınlık taşınmazın değerine doğrudan katkı sağlar.

2.4.7. Kırsal Alandaki Taşınmazlarda Değere Etkiyen Faktörler

Nüfusun kentlere yığıldığı, beslenme alışkanlıklarının arttığı, kent topraklarının tarım arazilerine doğru sürekli ilerlediği ve tarım sigortası uygulamasının yaygınlaştığı, tarım arazilerinin karşılık gösterilerek banka kredilerinin alınmaya başlandığı, hazine arazilerinin kullanıcılarına satışa çıkarıldığı ülkemizde kırsal alan değerlemesi de önem kazanmaya başlamıştır (Ertaş, Göktepe, 2011).

2.4.7.1. Fiziksel Konumu

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki iklim koşulları, emisyon kaynakları (büyük bir fabrika, bataklık vb.), doğal afetlere (yanardağ, su baskınları ve deprem) maruz kalma riski ve ürün çeşidinin kolaylıkla değiştirebilmesi taşınmaz değerini etkiler.

2.4.7.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Sosyo-Ekonomik Yapısı

Taşınmazın pazara ve yerleşim yerine yakınlığı, nüfus yoğunluğu, mülk güvenliğinin olması, arazinin kadastro görmesi ve yöredeki tarım çalışanlarının tarım bilgisi (tarım bilgisi düzeyi çiftçilik gelirini etkiler) taşınmaz değeri üzerinde etkilidir.

2.4.7.3. Taşınmazın Verimliliği

Toprağın fiziksel ve kimyasal yapısı (humus, potas, kireç, toprak altı yapısı, toprağın basık, orta ya da yüksek olması hidrojeolojik koşullar, toprağın eğimleri ve yönleri, sulak topraklarda sulama suyu doğal yapısı) tarım arazilerinde önemli bir unsurdur.

2.4.7.4. Arazinin Geometrik Şekli

Taşınmazın geometrik şekli ve biçiminin düzgün olup olmaması, tarlanın verimli kullanımını önemli oranda etkiler.

2.5. ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ MEVZUATI

Vergi, kamulaştırma, taşınmazlar üzerinde hak tesis etme, kira belirleme, ecrimisil, alım-satım, kredilendirme ve bunlara ilişkin benzer işlemleri yürütmek için taşınmazların ilgili mevzuatta tanımlanan değerlerinin bilinmesi gerekir.

Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de bu işlemlerin hakça uygulanabilmesi için taşınmaz değerlerinin bilinmesi ve izlenmesini gerektiren çeşitli yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelikler vardır.

Taşınmaz değerlerini belirlemek için değerlendirme uzmanları ve değerleyicilere ilişkin çeşitli yasalarda düzenlemeler yapılmıştır. Bunlar;

- Kamulaştırma Yasası,
- Özelleştirme Yasası,
- Vergi Usul Yasası,
- Tapu Sicil Tüzüğü,
- Sermaye Piyasası Yasası ve Tebliği.

2.5.1. Kamulaştırma Yasasına Göre Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Kamulaştırma işleminde taşınmazlara iki aşamada değer biçilmektedir. İlk aşamada, kamulaştırılacak taşınmazın satın alma ya da trampa yoluyla edinilmesine çalışılır. Bu amaçla taşınmazın tahmini değeri belirlenir. Buna kamulaştırıcının değer biçmesi denir. Bu aşamada tahmini değeri belirlemek üzere ilgili idare bünyesinde en az üç kişiden oluşan kıymet takdir komisyonları kurulur. Kıymet takdir komisyonları, yasanın değerlemeye ilişkin ilkelerini gözeterek konuyla ilgili uzman kişi ve kuruluşlar, sanayi odası, ticaret odası ve yerel komisyoncularından bilgi alarak taşınmazın tahmini bedelini belirlerler (URL-1).

Taşınmazın satın alma ya da trampa yoluyla edinilmemesi durumunda ikinci aşamaya geçilir. Bu aşamada idare, taşınmazın değerinin belirlenmesi ve adına tescil edilmesi amacıyla asliye hukuk mahkemelerine başvurur. Yargısal değer biçme süreci

asliye hukuk mahkemelerinin görevlendireceği “Bilirkişi Kurulu” yardımı ve hakim kararıyla sonuçlanır (URL-2).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11.Maddesi’nde Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları belirtilmiştir. Bunlar;

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

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

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

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

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

2.5.2. Özelleştirme Yasasına Göre Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Özelleştirme Yasası; özelleştirilecek kuruluşların taşınır ve taşınmazlarının

değerlerini belirlemek üzere “değer tespit komisyonları “ kurulmasını öngörmüştür. Değer tespit komisyonları; özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işlerinden sorumlu proje grup başkanının yönetiminde,

- 1) Proje grup başkanlığından görevli bir uzman,
- 2) Proje değerlendirme daire başkanlığından bir uzman,
- 3) Sermaye piyasaları daire başkanlığından bir uzman,
- 4) Taşınmaz işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığından bir uzman, olmak üzere dört üyeden oluşur (URL-8).

2.5.3. Vergi Usul Yasasına Göre Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Vergi Usul Yasasına göre; arsa vergi değeri kıymet takdir komisyonları tarafından her mahallede cadde, sokak ya da değer bakımından farklı bölgeler baz alınarak belirlenecek birim değerlere göre hesaplanır. Arazilerin vergi değerleri ise her il ya da ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) gözetilerek kıymet takdir komisyonları tarafından kestirilen asgari birim değerlere göre hesaplanır. Bina vergi değerlerinin hesaplanmasında Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının ortaklaşa belirledikleri bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ya da arsa payı değeri ölçüt alınır. Bina vergi değerlerinin hesaplanmasında “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük” hükümlerinden yararlanır. Vergi değerleri, yükümlülüğün başlangıç yılını izleyen yıldan başlayarak her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılmasıyla güncellenir.

Arsa ve Arazi birim değerleri Vergi Usul Yasası uyarınca oluşturulacak kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenmektedir (URL-5).

2.5.4. Tapu Sicil Tüzüğüne Göre Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Tapu Sicil Tüzüğüne; İpotekli Borç Senetleri, irat senetleri ve taşınmaz karşılık gösterilerek çıkarılan senetler başlıklı beşinci bölümü; taşınmaz rehin değerinin belirlenmesi için “değer takdir komisyonlarının” kurulmasını öngörmektedir.

Tapu sicil müdürünün başkanlığında kurulacak değer takdir komisyonu,

- 1) Kadastro müdürlüğünden mühendis ya da kontrol memuru,
- 2) Defterdarlık ya da mal müdürlüğünden bir temsilci,
- 3) İlgisine göre belediye encümeni ya da ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek

teknik eleman,

- 4) Değeri belirlenecek taşınmaz tarım arazisi ise Tarım Müdürlüğünce arsa veya bina ise ticaret odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman olmak üzere beş kişiden oluşur (URL-1).

2.5.5. Sermaye Piyasası ve Yasasına Göre Taşınmaz Değerinin Belirlenmesi

Sermaye Piyasası faaliyetlerinde bulunanlar için Lisanslama ve Merkezi Sicil tutmaya ilişkin esaslar tebliğine göre;

- 1) Sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterlilik ve niteliklerinin belirlenmesini,
- 2) Lisans verme ve sicil tutmaya ilişkin koşulları düzenlemeyi,
- 3) Gerekli eğitim programlarının açılmasını hedeflemektedir.

Tebliğ değerlendirme şirketlerinde uzman sıfatıyla çalışacakların lisans belgeleri almalarını ve lisans belgelerinin dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur. Lisans kavramı “sınavlarda başarılı olunması durumunda ilgili faaliyet alanı itibariyle S.P.K. tarafından verilen mesleki yeterliliği gösterir belgeyi” ifade etmektedir (URL-9).

2.5.6. Uluslararası Değerleme Standartları

Türkiye’de taşınmaz değerlemesini uluslararası bir standarda kavuşturmak ve sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracağı değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemek için, Sermaye Piyasası Kurulu VIII seri ve 45 no.lu 01/05/2006 tarihinden itibaren geçerli olan “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkındaki Tebliğ” yayınlamıştır.

SPK tarafından yayınlanan ve yukarıda anılan tebliğ, Türkiye de yapılan taşınmaz değerlemelerinin Uluslararası standartlara uygun hale getirilmesi için büyük önem arz etmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar (SPK VIII seri ve 45 no.lu Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkındaki Tebliğ, Madde 2, 2006).

Bu nedenle söz konusu tebliğ; taşınmaz değerlemesi hakkında, tanım, kavram,

ilke, esas, yöntem, raporlama ve değerlendirme hizmetlerine ilişkin verilen hizmetlerin uluslararası standartlara uygunluğunu sağlamaktadır.

a. Amacı

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaç için yapılmaktadır.

- 1) Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- 2) Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,
- 3) Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

b. Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesindeki yapılan değerlemeleri kullananlar, bunların yüksek etik değer standartlarına sahip uzman profesyoneller tarafından hazırlandığından emin olabilmelidirler. Değerleme kullanımının kapsamı genişledikçe, mülk değerlemesi terimi, önceleri finansal bilgilendirme raporlarının kullanılmasıyla ilgili değerlemelerde başvurulan daha kısıtlayıcı bir terim olan varlık değerlemesine göre daha fazla geçerlilik kazanmıştır. Bir profesyonel mülk değerlendirme uzmanı, mülkiyet hakkının devri dahil, kredi veya ipotek teminatı olarak verilmesi düşünülen gayrimenkul, dava konusu olan mülk veya çözüm bekleyen vergi ödemesi, ve finansal raporlarda sabit varlık gibi ele alınan mülkler gibi genellikle mülk değeri takdiri gerektiren çok çeşitli işlemlerde, gerekli niteliklere, yeteneğe ve deneyime sahip bir kişidir.

Uluslararası Değerleme Standartları değerlendirme mesleğinde, kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil eder, aynı zamanda, genel kabul görmüş değerlendirme ilkeleri olarak da tanınır. Uluslararası Değerleme Standartları'nın ve üye ülkelerin ulusal standartlarının karşılıklı olarak birbirlerini destekleyici ve tamamlayıcı olması arzu edilir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, ulusal ve uluslararası değerlendirme standartlarının beyanları ve uygulamaları arasındaki farkların açıklanması gerektiğini

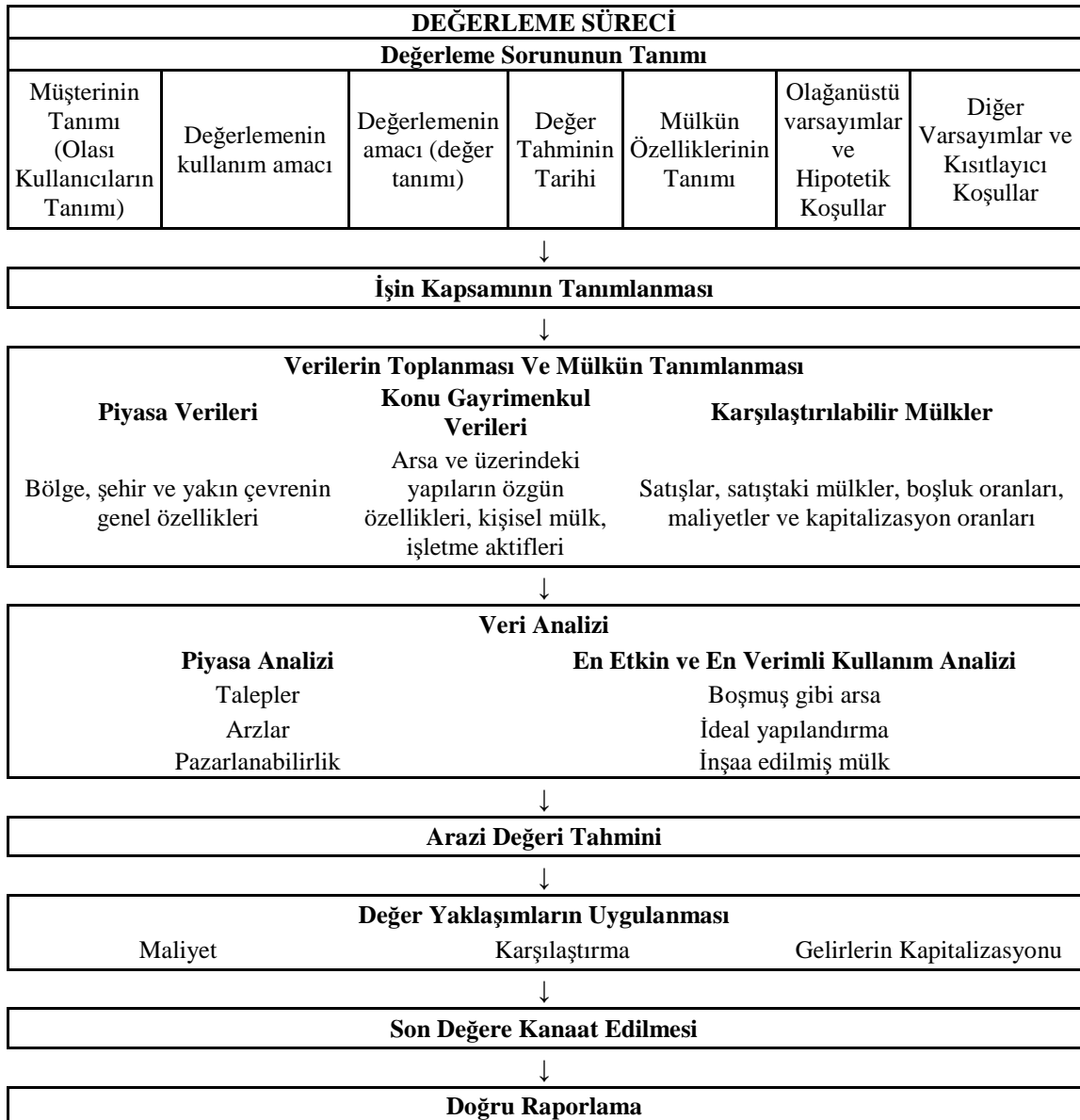
savunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları, bazen yerel uygulamalar ve/veya ulusların yasal düzenlemelerinde yer alan hükümlerden daha değişik bir yaklaşım gösterir. Birbirinden farklı iki durum ortaya çıktığında, uygulamacıların değer bazındaki farklılıkları miktar olarak belirlemesi ve açıklaması istenir. Metodolojinin detaylı incelenmesi ve bunun özel mülk türleri veya piyasalara uygulanması uzmanlık eğitimi ile özel ihtisas alanlarına girer. Bu nedenle Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, bütün değerlendirme uzmanlarının kariyerleri süresince, devamlı olarak eğitim, öğretim programlarından yararlanmalarını teşvik eder. Uluslararası Değerleme Standartları, özel prosedürler ve yöntemlerin nasıl uygulandıklarını açıklamaktan çok değerlendirme uzmanlarının neler yaptıklarını açıklamaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları, her uygulamanın özel bir değerlendirme problemi ile bağlantılı olduğunu ve çözümün kullanılan teknik ile verilen kararlara bağlı olduğunu bilmektedir.

Muhasebe gibi diğer disiplinlerin standartları değerlemelere uygulandığında, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, mülk değerlendirme uzmanlarına değerlemelerin kullanıldığı muhasebe işlemini anlamalarını tavsiye eder. Finansal bilgilendirme raporları veya başka bir muhasebe işlemi değerlemeye alınmak isteniyorsa, değerlendirme uzmanı hem muhasebe standartlarının gereklerini hem de mülk değerlemesiyle ilgili olanları uygulayacaktır. Eğer bu standartlar birbiri ile çatışıyorsa, değerlendirme uzmanı durumu açıklayacaktır.

2.6. TAŞINMAZ DEĞERLEME SÜRECİ

DEĞERLEME SÜRECİ



Çizelge 2.1. Taşınmaz Değerleme Süreci (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.1. Değerleme Sorununun Tanımlanması

2.6.1.1. Müşteri Tanımı, Olası Kullanıcıların Tanımı

Değerleme süreci, değerlendirme uzmanı işe başlamadan başlar. Uzman bir görevi kabul edip etmemeye karar verirken, bu görevin getireceği diğer profesyonel yükümlülükleri düşünmelidir. Değerleme uzmanı mümkün olduğu sürece olası

kullanıcıları tanımlamalıdır (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.1.2. Değerlemenin Kullanım Amacı

Müşteri amacını belirtmeyebilir, müşterinin değerlendirme raporundaki bilgileri ne amaçla kullanacağı tanımlanması talep edilmelidir. Boş yere gayret sarf etmemek için değerlendirme uzmanı ve müşteri değerlendirme raporunu kullanım amacı, son rapor sahibinin kim olacağı hakkında karşılıklı fikir birliğine varmalıdır (Çağdaş, 2006).

2.6.1.3. Değerlemenin Amacı

Amaca uygun olarak hangi değer tanımına göre çalışma yapılacağı (adil piyasa değeri, kullanım değeri, faal işletme değeri, yatırım değeri, vergi değeri, düzenli likidite, ...), belirtilmelidir. Değerlemenin amacının, kullanım amacıyla uyumlu ve ona uygun olmasını sağlamak görevi değerlendirme uzmanınınındır. Raporunda kanaat edilecek değerlerin tipini belirleyen yazılı bildirimdir. Her değerlendirme raporunda bulunmalıdır (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.1.4. Değer Tahminin Tarihi

Gayrimenkulün değerini etkileyen güçler zaman içinde değişiklik gösterebileceği için değere ait tarih belirtilmelidir. Bu nedenle değerlendirme anı önemlidir (Ertaş, 2000).

2.6.1.5. Mülkün Özelliklerinin Tanımlanması (Ön Bilgiler)

Mülkün konumu, adresi, mülke ait yasal bilgiler, mülkiyet hakları, kullanımdaki kısıtlamalar, şerhli/şerhsiz kira kontratları, arazi tecavüzleri, kaçak durumlar, yasal sorunları olup olmadığı, varsa nedenleri belirtilmelidir.

2.6.1.6. Olağan Üstü Varsayımlar ve Hipotetik Koşullar

Uzman öngördüğü olabilecek olağan üstü varsayımları ve hipotetik koşulları önceden tanımlamalıdır.

2.6.1.7. Diğer Varsayımlar ve Kısıtlayıcı Koşulları

Geleceğe yönelik olasılıklar ve bunlara bağlı olası kısıtlamalar belirtilmelidir. Örneğin; mülk verilerinin güvenilir olduğu düşünülen kaynaklardan alınmış olması, ilgili gayrimenkulde yeraltı madenlerinin veya yeraltı petrolün değerlendirilmesinin bir konusu yapılmadığı belirtilmesi gibi (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.2. İşin Kapsamının Tanımlanması

Bir değerlendirme çalışmasında değerlendirme uzmanı müşterinin kullanım amacını ve uygun iş kapsamını açıklamak zorundadır. Raporla kapsam açıkça belirtilmelidir. Neyin yapıldığının açıklanması ve neyin yapılmadığının açıklanması çok önemlidir.

Değerlemeyi tanımlamak gerekli kaynak ve verilerin tanımlanmasına yardımcı olur. Bu sayede uzman daha sonraki süreci ve adımları daha kolay planlayabilir. Tanımlamalar ve iş programları mülkün tipine bağlı olarak yapılacaktır.

Değerleme bir süreçtir. Sonuca çabuk ulaşabilmek iyi bir programlamaya ve adımları dikkatle planlamaya bağlıdır (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.3. Verilerin Toplanması ve Mülkün Tanımlanması

2.6.3.1. Konu Mülkün Özelliklerinin Tanımlanması (Özel Veri)

Değerlemede isabetli bir sonuç alabilmek için değerlemesi yapılacak taşınmazla ilgili aşağıdaki bilgileri içeren veriler toplanır;

- 1) Fiziki, ekonomik özellikler,
- 2) Gayrimenkulün kapalı alanı,
- 3) Kullanım mekânları ve fonksiyonları ve büyüklükleri,
- 4) Isıtma ve aydınlatma sistemi,
- 5) Kapılar, pencereler, iç mekânlar,
- 6) Islak mekânlar,
- 7) Dış duvar kaplamaları,
- 8) Ana yapının inşaat cinsi, yaşı,
- 9) Ana yapının toplam kapalı alanı,
- 10) Taşıyıcı yük sistemi,

- 11) Çatı, döşeme, duvar ve yer kaplamaları,
- 12) Kat yükseklikleri,
- 13) Ana yapının fiziki durumu,
- 14) Diğer betimleyici inşaat bilgileri,
- 15) Mülkün konumu; bulunduğu bölge, bölge içindeki konumu, konumun içindeki yapının tarifi, diğer tanımlayıcı konum bilgileri (makro ölçekten mikro ölçeğe),
- 16) Varsa kira getirisi bilgisi, maliyet, gelir-gider bilgileri (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.3.2. Karşılaştırılabilir veya Eşdeğer Mülkler Hakkında

Karşılaştırma taşınmazlarına ait şu veriler toplanır;

- 1) Verilerin toplanması (genel veri),
- 2) Fiziki, ekonomik veriler,
- 3) Maddi veriler,
- 4) Boşluk oranları,
- 5) Piyasa satış-kiralama gibi emilme hızları karşılaştırılabilir diğer mülklerin arz-talebine ait özgün verilerdir.

2.6.4. Veri Analizi

Belirli bir ekonomik mal veya hizmet için piyasanın belirlenmesi için araştırma yapmaktır. Burada belirli bir tip mülk için piyasa koşullarını araştırmak anlamındadır. Piyasa analizi değerlendirme raporunu okuyanın, söz konusu mülk için piyasa katılımcılarının motivasyonlarını anlamalarına yardımcı olur. Piyasa analizi kabul gören üç değerlendirme yaklaşımı için veri sağlar.

İki temel fonksiyona hizmet eder. Bunlar;

- 1) Yerel gelişimlerin göz önüne alındığı bir perspektif oluşturur. Dolayısıyla pazarlanabilirlik konusunda bize bilgi verir.
- 2) Arz-talep değişiklikleri uzmana değerlerin zaman içinde nasıl değiştiği konusunda bir gösterge verir.

En etkin ve verimli kullanım analizi: Bir değerlendirme uzmanının piyasa ve ekonomik eğilimleri araştırması doğrudan o mülkün en etkin ve en verimli kullanım alanına girer. En basit değerlendirme, görevleri bilen etkin ve en verimli kullanım anlayışına dayanmalıdır. Yasal sınırlamalar ve kısıtlamalar en etkin kullanım analizinde

dikkate alınmalıdır (örneğin tarihi binalar). Burada şu hususlara dikkat edilmelidir;

- 1) Arsa boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanım analizi: Bütün makul alternatifler arasından işgücü, sermaye, geliştirme ödemeleri yapıldıktan sonra en yüksek arazi getirisini sağlayacak kullanımdır. Bu çalışmada mülkün kullanımı onun boş olduğu veya üzerinde yapı varsa onun yıkılabileceği ve yıkım masrafı dikkate alınarak yapılır.
- 2) Geliştirilmiş olarak mülkün en etkin ve verimli kullanım analizi: Var olan bir yapı mülkün toplam piyasa değerine katkıda bulunduğu sürece, ya olduğu gibi ya da restore edilerek kullanımınıdır. Ancak binayı yıkıp yenisini yapmaktan elde edilecek getiri daha fazla ise bu yol seçilmelidir (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.5. Taşınmaz Değerinin Tahmini

Taşınmaz değerlemesi doğrudan en uygun kullanımın tespit edilmiş olmasına bağlıdır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı ve taşınmaz değeri arasındaki ilişki var olanın en etkin kullanım olup olmadığını belirler. Bu değer tespitinde kullanılan en uygun teknik, emsal karşılaştırma yöntemidir.

2.6.6. Değerleme Yöntemleri

Literatürde pek çok değerlendirme yöntemi vardır. Bunları;

- 1) Klasik değerlendirme yöntemleri,
- 2) İleri değerlendirme yöntemleri

olarak ikiye ayırabiliriz. Ancak kamu taşınmazları ileri değerlemeyi gerektirecek kadar karmaşık bir yapıya sahip olmadığı için klasik değerlendirme yöntemleri ile değerlemesi yapılabilir. Klasik değerlendirme yöntemleri de;

- 1) Karşılaştırma yöntemi,
- 2) Maliyet yöntemi,
- 3) Gelirlerin yöntemidir.

Verilerin uygun olması halinde her üç yöntemde uygulanabilir. Bazı durumlarda tek tek veya ikisi bir arada olmak üzere farklı kombinasyonlar da uygulanabilir.

2.6.7. Değer Göstergeleri İle İlgili Son Değere Kanaat Edilmesi

Elde edilen değer rapor edilmeden önce gözden geçirilmelidir ve şu özellikleri içerir;

- 1) Son analitik adımdır,
- 2) Bu kısımda uzman değişik yaklaşımlardan oluşturduğu farklı göstergeleri değer sonuçlarını ve uygulanan yöntemleri açıklar,
- 3) Değişik yaklaşımlardan oluşan değerle nihai bir değere kanaat edilmeye ve sonuç değeri bir para cinsinden ifade etmeye çalışılır.
- 4) Sonuç genellikle tek bir rakam olarak ifade edilebileceği gibi bir değer aralığı ile ifade edilebilir veya bir referans noktası işaret edilebilir (Yazıcı ve ark., 2006).

2.6.8. Doğru Raporlama

- 1) Değerleme süreci sonuç içeren rapor haline getirilmeden ve müşteriye sunulmadan tamamlanamaz,
- 2) Değerleme açık, doğru ve yanıltıcı olmayan bir biçimde ortaya konmalıdır,
- 3) Kullanıcıların raporu daha iyi anlamalarını sağlamak için yeterli miktarda bilgiyi içermelidir,
- 4) Değerlemeyi doğrudan etkileyen ve etkisini değer üstünde gösteren herhangi olağan dışı bir varsayım, hipotetik, kısıtlayıcı durum açık ve doğru bir biçimde bildirilecektir,
- 5) Rapor edilen değer değerlendirme uzmanının kanaatidir ve toplanan verilere uygulanan deneyim ve kavrayışı yansıtır,
- 6) Rapor değerlendirme uzmanının çalışmasının somut bir ifadesidir.
- 7) Rapor değerlendirme prosesinin son adımıdır,
- 8) Sonuçlar müşteriye yazılı veya sözlü sunulabilir (Yazıcı ve ark., 2006).

3.DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler:

- 1- Karşılaştırma Yöntemi,
- 2- Gelir Yöntemi,
- 3- Maliyet Yöntemi,
- 4- Geliştirme Yöntemi.

Bu dörtlü yaklaşım düşüncesinin lehindeki en önemli sav şudur; ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değerlendirme tahminin sunulabilmesine göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yöntem veya yöntemlere genellikle en büyük ağırlık verilir.

3.1. KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

3.1.1. Yöntemin İçeriği

Bu yöntemde, değerlendirme uzmanı benzer mülkleri inceleyerek ve bu mülkleri konu mülkle karşılaştırarak bir değer takdiri geliştirir. Mülke benzeyen ve yakın zamanda satış listesine girmiş, satılmış, teklif verilmiş, depozito ödenmiş mülkleri karşılaştırmak sureti ile geliştirilir. Uygun karşılaştırma ölçütleri kullanılmalıdır.

Seçilen karşılaştırma ölçütlerine göre gerekli matematiksel düzeltmelerin uygulanmasıyla değerlendirme konusu mülkün değerinin belirlenmesi işlemine denir (Yazıcı ve ark., 2006).

3.1.2. Kullanım Alanları

Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir. Müze, cami gibi özel amaçla üretilen gayrimenkullerin değerini belirlemek için kullanılmaz. Getirisi olmayan boş gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır. Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar. Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu

yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır. Karşılaştırma parsellerinin sayısının 5 ile 10 arasında olması yeterlidir (Açlar, Çağdaş, 2002).

3.1.3. 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. Ayrıca emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları vardır (Yazıcı ve ark., 2006).

3.1.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar

Özellikle üç ve daha az karşılaştırma parseli elde ediliyorsa yöntem güvenilirliğini yitirir.

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda ve fiyatların hızlı değiştiği dönemlerde kullanılmamalıdır.

3.1.5. Veri Kaynakları

- 1) Gerçekleşmiş satışlar,
- 2) Sözleşmeler,
- 3) Teklifler,
- 4) Resmi kayıtlar,
- 5) Emlak komisyoncuları,
- 6) Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri,
- 7) Diğer değerlendirme uzmanları,
- 8) Müzayedeler ,
- 9) Mahkeme kayıtları,
- 10) Mülk yöneticileri ve
- 11) Değerleme uzmanının arşivleri

3.1.6. Karşılaştırma Yönteminde Süreç

Bu çalışmada gayrimenkul uzmanının pazar şartlarını yakından izliyor olması ve pazardaki eğilimlere vakıf olması son derece önemlidir. Uzman her zaman ulaştığı

bilgilerin doğruluğunu doğrulamalıdır.

3.1.6.1. Verilerin Araştırılması

Satış tarihi, büyüklük, fiyat, fiziksel durum, konum, kullanım kısıtlamaları, imar hakları gibi özellikler açısından konu mülke benzer mülkler için satış işlemleri, satış listeleri ile alış-satış için verilen tekliflerin araştırılmasıdır.

Sonuçlar piyasadan edinilir. Genellikle değerlendirme uzmanı yoğun görüşme ve kişisel temas yaparak, mal sahiplerinden bilgileri toplar.

Piyasa değeri verilerinde genellikle emlak vergi değeri verileri edinilse de uygulamada pek kullanılmaz. Çünkü emlak vergi değeri beyana dayalıdır.

Bazı durumlarda yakın çevreden bilgi bulunulamayabilir. Uzak çevre analizleri gerekebilir.

Ülkemizde bazen taşınmaz satışları olağan piyasa koşullarında oluşmaz. Bunun nedeni akrabalık ve dostluk ilişkileri ile az vergi ve az tapu harcı ödemek isteği satış fiyatlarının tapu sicil müdürlüklerinde düşük beyanla bildirilmesidir.

3.1.6.2. Verilerin Doğrulanması

Verilerin doğruluğu ve çıkar ilişkisi olmayan taraflar arasında yapıldığı kontrol edilmelidir. Çıkar ilişkili veriler kullanılmamalıdır. Doğrulama piyasa hakkında ilave bilgiler getirecektir. Verilerin muvazaalı olup olmadığı belirlenmelidir. Bu tür satış olduğu düşünülen işlemlere kuşku ile yaklaşılmalıdır. Bu tür verilerin kullanılmaması gerekir, kullanılıyor ise, satış koşullarında ilgili düzeltmenin yapılması gereklidir.

3.1.6.3. İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçimi

Satış verilerinin toplanıp doğrulanmasından sonra düzenli analiz başlar. Benzer birimlerin karşılaştırılması zorunlu olduğu için her satış fiyatı uygun karşılaştırma birimleri ile ifade edilmelidir. Karşılaştırma birimleri konu mülk ile emsal mülk arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için kullanılır.

Bazen ekonomik ölçülerdeki farkları düzeltmek için gerekebilir. Bazen de çok benzer görülmesine rağmen konu mülkten önemli ölçüde büyük veya küçük olan bir satış anlamlı bir emsal olmayabilir.

Emsaller mümkün olduğunca konu mülke yakın büyüklükte seçilmeye gayret edilmelidir (Yazıcı ve ark., 2006).

a. Emsallerde Benzer Olması Gerekli Sübjektif Unsurlar:

1) Apartmanlarda / Konutlarda;

- a) Mahalle veya bölgede,
- b) Konum/manzara,
- c) Konut tipi, yaşı,
- d) Yatak odası sayısı, banyo sayısı, balkon, şömine,
- e) Islak mekânların durumu, ısıtma-soğutma-havalandırma tesisatları,
- f) Bahçe büyüklüğü, garaj, otopark, avlu, teras, ...,
- g) Satış şartları, satış tarihi,
- h) Sosyal donatı imkânları,
- i) İnşaat tipi ve kalitesi (mimari cazibe),
- j) Gayrimenkul dışı bileşenler (mobilyalı konut, bahçe donatısı, ...) aynı olmalıdır.

2) Boş Arsa ve Arazilerde Emsallerde benzer olması gerekli sübjektif unsurlar:

- a) Yeri/bölgesi,
- b) Satış tarihi-satış şartları,
- c) Satış sonrası yapılacak harcamalar,
- d) Fiziksel özellikleri,
- e) İmar hakları, kullanım biçimi, arazi kullanım kısıtlamaları, toplam arsa alanı, büyüklüğü, manzarası aynı olmalıdır.

3) Ticari Mülklerde Emsallerde benzer olması gerekli sübjektif unsurlar:

- a) Yeri/bölgesi,
 - b) Bina inşaat kalitesi, yaşı,
 - c) Park imkânları,
 - d) Görünürlüğü, ulaşılabilirliği,
 - e) Cephe durumu, teknik özellikleri (ısıtma-soğutma-havalandırma), kiracıların durumu,
 - f) Mevcut kira kontratlarının akit yaşı,
 - g) İşletim durumu,
- aynı olmalıdır (Yazıcı ve ark., 2006).

3.1.6.4. Emsal Satışların İncelenmesi ve Düzeltilmesi

Değerleme tarihinde, karşılaştırılabilir satış mülkünü, konu mülke eşdeğer hale getirmek için düzeltme işlemi yapılır. Bunlar;

1-Fiyat istatistikleri ve bölgedeki sürüm değeri gelişimine göre değerlendirme günündeki sürüm bedeline dönüştürülmesi,

2-İmar verilerindeki farklılıklar için düzeltmeler,

3-Altyapı tesisleri farklılıkları için düzeltmeler,

4-Sosyal donatı farklılıkları için düzeltmeler,

5-Konum ve diğer etmenler için düzeltmelerdir.

3.1.6.5. Değerin Bulunması

Son adım olarak bu süreç sonunda taşınmazın değeri bulunur.

3.1.7 KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN ÖRNEK UYGULAMA

Ankara ili Etimesgut ilçesi Eryaman Mahallesinde bulunan 46157 ada 2 parselin değerlendirilmesi;

EMSAL TAŞINMAZ	1			
TAŞINMAZLARIN İMAR VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERLEMESİ YAPILACAK TAŞINMAZIN
ADA/ PARSEL	46043/16	0	0	46157/2
Yüzölçümü (m ²)	12.50	0.00	0.00	1,176.00
Emsal Değerleri (TL)	5,000.00	0.00	0.00	0.00
İmar Durumu Verileri				
H _{max} (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
Kat Adedi	0.00	0.00	0.00	0.00
TAKS	0.00	0.00	0.00	0.00
KAKS	0.00	0.00	0.00	0.00
Emsal (E)	1.25	0.00	0.00	1.25
İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait "Emsal Oran" Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi				
TAŞINMAZLARIN VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERLEMESİ YAPILACAK
Taşınmazların	46043/16	0	0	46157/2
Yüzölçümü (m ²)	12.50	0.00	0.00	1,176.00
Emsal Değerleri (TL)	5,000	0	0	0
İmar Durumu				
Emsal (E)	1.25	0	0	1.25
Toplam İnşaat Alanı	15.625	0	0	1470
İnşaat alanı m ² Birim	320	0	0	0
DEĞERİ HESAPLANACAK TAŞINMAZMALIN				
Tahmini Bedeli	470,400.00			
m ² Bedeli	400.00			

Çizelge 3.1. Karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme örneği

3.2. GELİR YÖNTEMİ

Diğer değerlendirme yöntemlerinde olduğu gibi, karşılaştırılabilir veriler olduğu zaman kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında, doğrudan değerlendirme yapmak amacıyla değil genel analiz amacı ile kullanılabilir.

Bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Gelir yöntemi, özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilinen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir.

Pazar araştırması, gelir yöntemi için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak, karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için nitel bilgileri de sunar. Bu sebeple bu yöntem sadece kantitatif (niceliksel) veya matematiksel bir yöntem olmayıp, kalitatif (niteliksel) değerlemeleri de gerektirmektedir.

Uygun pazar araştırılması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra değerlemenin konusu mülk için sunulan gelir ve gider tabloları analiz edilir. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir.

Ardından pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini göz ardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı geliştirilir (yeniden düzenlenmiş işletme tablosu).

3.2.1. Yöntemin İçeriği

Mülkün gelecekteki yararlarını ve üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine kapitalize eder. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir.

Yöntem mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır (Yazıcı ve ark., 2006).

2.2.2. Kullanım Alanları

Gelir getiren mülkler veya gelir getirmesi beklenen mülkler için kullanılabilir.

Diğer maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek, kontrol

etmek için kullanılabilir.

3.2.3. Zorlukları

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 gerekir (Yazıcı ve ark., 2006).

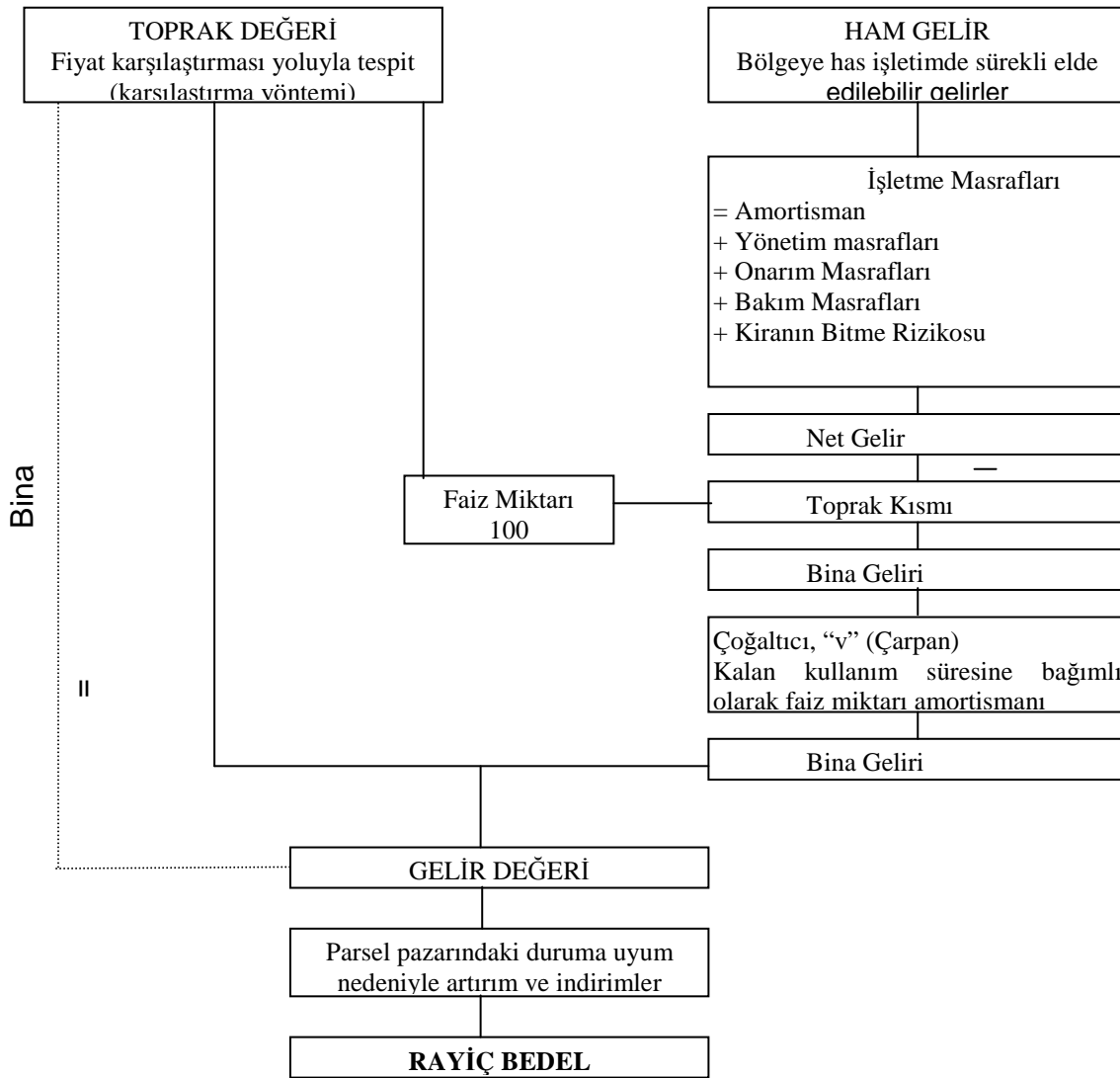
3.2.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar

Gelir getirmeyen mülkler ve uygun, sağlıklı ölçülebilir değerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlarda kullanılması uygun değildir.

3.2.5. Kaynaklar

- 1) Konu mülkün varsa geçmişteki gelir ve giderlerinin ayrıntılı bir dökümü,
- 2) Emsal mülklere ait gelir ve giderler,
- 3) Piyasaya ait faiz, enflasyon, TÜFE oranları,
- 4) Piyasanın risk getiri oranları tahmini (Yazıcı ve ark., 2006).

GELİR METODU AKIŞ ŞEMASI



Çizelge 3.2. Gelir yöntemi akış şeması (Seele W,1977).

3.2.6. Süreç Adımları

- 1- Değerlemesi yapılacak mülk ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılır,
- 2- Mülkün potansiyel kira gelirini ve herhangi bir potansiyel geliri toplamak sureti ile potansiyel brüt gelirini tahmin eder,
- 3- Boşluk ve kira tahsilat kayıplarını tahmin eder,
- 4- Efektif brüt gelire varmak için konu mülkün boşluk ve tahsilat kayıplarını toplam potansiyel gelirden çıkartır,
- 5- Konu mülk için toplam işletme giderlerini, sabit giderleri, değişken giderleri ve yerine koyma maliyetini tahmin eder,
- 6- Net işletme gelirini bulmak için toplam işletme giderlerini efektif brüt

gelirden çıkartır,

7-Gelir yöntemi ile değer tahmin etmek için doğrudan veya getiri kapitalizasyonu yaklaşımı tekniklerinden birini bu verilere uygular (Yazıcı ve ark., 2006).

3.2.7. Kavramlar

Potansiyel Brüt Gelir

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

Efektif Brüt Gelir

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

Net İşletme Geliri (Net Faaliyet Geliri)

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 1TL'in, fırsat maliyeti, enflasyon ve ödeme kuşkusu nedeniyle gelecekte alınacak 1TL'den daha fazla ettiğini savunan, birleşik faiz altında yatan fikirdir. Paranın zaman değeri yatırımın birikmiş faizidir.

Kapitalizasyon Oranı

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer, tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

Risk Oranı

Yatırımcı tarafından üstlenilen riske uygun olarak sermayenin yıllık getirisi, yatırımı cezbetmek için gereken faiz oranı veya getiri oranıdır.

Güvenli Oran

Yatırılan sermayenin minimum getiri oranıdır. Teorik olarak toplam getiri oranı ile güvenli oran arasındaki fark yatırımcının riskini, yönetimin yükünü ve yatırılan sermayenin likit olmamasını karşılayan bir prim olarak kabul edilir. Risksiz oran veya

nispeten risksiz oran olarak kabul edilir.

Yatırımın Getiri Oranı

Güvenli bir oranla yatırımcının riskini ve yatırılan sermayenin likit olmamasını karşılayan primle birleştiren orandır. Bu oran emsal risklerdeki risk oranlarını, sermayenin getirisini ve deflasyon beklentilerini yansıtmalıdır.

İşletme Giderleri

Temkinli ve yetenekli bir yönetim yardımı ile gayrimenkulü bakımlı halde tutmak ve efektif brüt gelirin devamını sağlamak için gerekli dönemsel harcamaları kapsar.

Sabit İşletme Giderleri

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

Değişken İşletme Giderleri

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

Yenileme Ödeneği

Binanın kendisinden daha hızlı yıpranan ve binanın ekonomik ömrü içinde değiştirilmesi gereken bina bileşenlerinin dönemsel olarak yenisiyle değiştirilmesi için ayrılan ödenektir.

Boşluk ve Tahsilât Kaybı

Boşluklar, kiracı değişimleri ve kiranın ödenmemesine atfedilen, potansiyel brüt gelirden meydana gelebilecek azalmalar için ayrılan ödenektir.

Boşluk kayıpları yüzdesini etkileyen faktörler şunlardır;

- 1) Konu mülkün mevcut ve geçmiş dönem boşluk oranları ve kira kayıpları,
- 2) Bölge rekabet koşulları (konu mülk ve çevre rakip binalarda kira düzeyi),
- 3) Gelecek ekonomik trende göre yöre popülasyonu tahmini,
- 4) Kiracı kalitesi,
- 5) Kiralama süresi.

Iskonto

Dönemsel gelirleri, nakit akışlarını ve geri dönüş değerlerini bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan yöntemdir. Gelecekte elde edilecek yararların bugünkü yararlardan daha az ettiği ilkesine dayanır.

Annüite (yıllık=dönemlik)

Ödeme miktarlarının dönemlere göre değiştiği nakit akışıdır. İkiye ayrılır.

a) Sabit Annüite

Her ödeme miktarının aynı olduğu nakit akışıdır (Dönem başı ödeme, dönem sonu ödeme).

b) Artan veya Azalan Annüite

Eşit aralıklı dönemsel ödemelerden oluşan ve sistemli bir model içinde artması veya azalması beklenen bir gelir akışıdır. Kademeli olarak artış veya azalışta gösterebilir.

Nihai Kapitalizasyon Oranı

Mülkiyet dönemi sonunda konu gayrimenkulü beklenen değerine dönüştürmek için kullanılan orandır. Nihai kapitalizasyon oranı, doğrudan kapitalizasyon kullanılarak mülkün tekrar satış değerini tespit etmek için kullanılır.

İskonto Edilmiş Nakit Akışı Analizi

Bilinen bir satın alma fiyatına göre bir yatırım mülkünün istenen getiriye sağlayacağını saptamak üzere bir getiri oranının bir dizi tasarlanmış gelir akışı ve geri dönüş değerine uygulandığı yöntemdir.

Bugünkü Net Değer

Beklenen toplam net yatırım yararlarının bugünkü değeridir (Yazıcı ve ark., 2006).

3.2.8. Değerlemede Kullanılan Bazı Oranlar**İndirgeme (Kapitalizasyonu) Oranı**

Kapitalizasyon oranı, gelir getiren taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan bir orandır.

$$\text{Kapitalizasyon oranı} = \frac{\text{Yıllık net gelir}}{\text{Taşınmaz değeri}} \quad (3.1)$$

Bu yöntemle göre yakın zamanda satışı gerçekleştirilmiş, nitelik, yaş gibi konularda benzer yapıların satış fiyatları ve net gelirleri kullanılarak ortalama bir kapitalizasyon oranı belirlenir ve değerlendirilmesi yapılacak taşınmazın net geliri ile bulunan kapitalizasyon oranı kullanılarak ilgili taşınmazın değeri tespit edilir.

Örnek 1

Net faaliyet geliri 27.000 TL/yıl olan X taşınmazının benzeri yakın zamanda satışı gerçekleşmiş taşınmazların satış fiyatları ve net faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir.

Taşınmaz	Satış Fiyatı (TL/ m ²)	Net Faaliyet Geliri (TL)
A	150.000	15.400
B	200.000	19.700
C	100.000	10.350
D	150.000	14.750
E	230.000	23.200

Satış Fiyatları ile Net Faaliyet Geliri arasındaki kapitalizasyon oranları bulunur.

$$\text{Kapitalizasyon oranı } A = \frac{15400}{150000} = \% 10,27$$

$$\text{Kapitalizasyon oranı } B = \frac{19700}{200000} = \% 9,85$$

$$\text{Kapitalizasyon oranı } C = \frac{10350}{100000} = \% 10,35$$

$$\text{Kapitalizasyon oranı } D = \frac{14750}{150000} = \% 9,83$$

$$\text{Kapitalizasyon oranı } E = \frac{23200}{230000} = \% 10,097$$

Bu oranlar kullanılarak ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilir.

$$\text{Ortalama kapitalizasyon oranı} = \frac{10,27 + 9,85 + 10,35 + 9,83 + 10,09}{5} = \% 10,08$$

Net Faaliyet Geliri ve ortalama kapitalizasyon oranı kullanılarak X taşınmazının değeri bulunur.

$$X \text{ 'in Değeri} = \frac{27000}{\% 10,08} = 267857 \text{ TL}$$

Yukarıda ele alınan örnekte ilgili taşınmazların üzerinde bulunduğu arsaların değerleri (bunlardan elde edilecek fırsat gelirleri) ve taşınmazların kalan ömürleri dikkate alınmamıştır. Bunlarında dikkate alınması halinde çözüm yapılırken amortismanda değerlemeye konu olacaktır.

Kapitalizasyon oranı net işletme gelirini, toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

Emsal Mülklerin Kapitalizasyon Oranları İncelenerek, Kapitalizasyon Oranının Oluşturulması

- 1) Yatırım Bandı Yöntemi
- 2) Artık Değer Yöntemleri
 - a) Bina Artık Değer Tekniği
 - b) Arsa Artık Değer Tekniği

1) Yatırım Bandı Yöntemi

Bu teknikte, gayrimenkulün üzerinde sahip olunan haklar tek tek tespit edilip, bu haklara ilişkin getiri oranları ayrı ayrı bulunur. Daha sonra bu getiri oranlarının ağırlıklı ortalaması kapitalizasyon oranını verir.

a) Bu yöntem yatırımın finansal yapısını analiz eder.

$$\text{Borç} + \text{Özkaynak} = \text{Mülk Değeri} \text{ dir.} \quad (3.2)$$

b) Borç ve Özkaynak bileşenlerinin getiri beklentisinin farklı olması ilkesine dayanır.

M = Borç oranı

$(1-M)$ = Özkaynak oranı

R_m = Borç Kapitalizasyonu oranı (ipotek sabitesi)

(borç verenler tarafından talep edilen oran)

R_E = Özkaynak Kapitalizasyonu oranı (Nakde nakit oranı veya nakit akış oranı veya özkaynak temettü oranı=Yatırımcısı tarafından talep edilen oran)

$$R_0 = [(1-M)R_E] + (M \times R_m) \quad (3.3)$$

Örnek 2

Bir bankadan toplam mülk değerinin % 75'i kadar % 8,5 faizli ve 30 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,092'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan % 12 getiri beklenmektedir. Mülkün Kapitalizasyon oranı nedir?

$$R_0 = (1-M)R_E + M \times R_m = 0,75 \times 0,092 + 0,25 \times 0,12 = 0,099$$

2) Artık Değer Yöntemleri

Bina Artık Değer Tekniği

Arsa değerinin getirisi düşüldükten sonra binaya kalan gelir ile değer tespiti tekniğidir.

a) Arsa değeri bilinmelidir,

b) Arsa değeri karşılaştırılabilir emsallerle bulunabilir,

c) Önce toplam net işletme geliri miktarından arsa değerine karşılık gelen miktar düşülür,

d) Kalan gelir bina tarafından kazanılan bölümdür,

e) Bu bina geliri bir faiz oranı + anapara geri ödeme oranı kapitalize edilerek bina değerine ulaşılır.

Aşağıdaki durumlarda kullanılması uygundur.

a) Arsa değerlerinin kararlı ve dengeli olduğu piyasalarda,

- b) Çevrede yakın dönemde gerçekleşmiş arsa satış emsalleri bulunduğunda,
- c) Binanın yapım maliyetinin ve birikmiş amortisman miktarının saptanmasının çok güç olduğu eski, farklı ve özel dizayndaki binalarda (Yazıcı ve ark., 2006).

Örnek 3

Üzerinde yapı bulunan taşınmazın yıllık net faaliyet geliri 15.400 TL, arsa değeri 60.000 TL ve yapının kalan ömrü 40 yıldır. Piyasada geçerli faiz (kapitalizasyon) oranı % 10 dur. Taşınmazın değeri kaç TL dir.

Arsa ve üzerindeki yapının sağladığı yıllık net gelir 15.400 TL dir.

Eğer, arsa üzerine bu yapı yapılmamış olsaydı arsada ($60.000 * \% 10$) 6.000 TL yıllık net (fırsat alternatif) gelir elde edilebilecekti.

Bu durumda saf gayrimenkulün yıllık sağladığı net gelir ($15.400 - 6.000$) = 9.400 TL dir.

Yapının kalan ömrü 40 yıl olduğu için yıllık amortisman payı ($1/40$) % 2,50 dir.

Bu durumda taşınmaza ait geliri kapitilize edecek oran ($\% 10 + \% 2,5$) % 12,5 olur.

$$\text{Bu durumda yapının değeri} = \frac{9.400}{\% 12,5} = 75.200 \text{ TL}$$

Bütün olarak hem arsa hem de yapının toplam değeri = $75.200 + 60.000 = 135.200$ TL olur.

$$\text{Bu durumda yapı taşınmazın kapitalizasyon oranı} = \frac{15.400}{135.200} = \% 11,39 \text{ olarak}$$

bulunur.

Örnek 4

Ticari bir bina değerlendirilecektir. Mülkün yıllık net faaliyet geliri 37.000 TL dir. Arsa değeri 80.000 TL olarak belirlenmiştir ve piyasadaki getiri oranı % 12'dir. Binanın ekonomik ömrü 20 yıldır. Bina artık değer tekniği ile gayrimenkulün değeri nedir?

Arsa yılda ($80.000 \text{ TL} \times 0,12$) = 9.600 TL gelir getirecektir. Mülkün toplam getirisi 37.000 TL'dir.

$$37.000 \text{ TL} - 9.600 \text{ TL} = 27.400 \text{ TL binadan gelen gelir.}$$

$$1/20 = \% 5 \text{ bina amortizasyon oranı}$$

$\%12 + \%5 = \%17$ bina toplam kapitalizasyon oranı

Binanın değeri = $27.400 \text{ TL} / 0,17 = 161.200 \text{ TL}$

Toplam mülk değeri = bina + arsa = $161.200 \text{ TL} + 80.000 \text{ TL} = 241.200$

Arsa Artık Değer Tekniği

Bina değerinin getirisi ve bina gelir ödemesi düşüldükten sonra arsaya kalan gelir ile değer tespiti tekniğidir. Bina artış değer tekniği ile aynı yöntem izlenir. Sadece bina ve arsa hesapları yer değiştirir.

Aşağıdaki durumlarda kullanılması uygundur;

- a) Arsa değerlerinin piyasadan elde edilemediği durumlarda,
- b) Bina yeni ise ve arsaya en etkin ve verimli kullanımı sağlayacak durumda,
- c) Bina yeni ise değerinin genellikle yeniden yapma maliyetine eşit olduğu varsayılır (Yazıcı ve ark., 2006).

Brüt Kira Çarpanı

Kira geliri sağlayan taşınmazların değerlemesinde kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntem de benzer nitelikteki yakın zamanda satışı gerçekleşmiş taşınmazların satış fiyatları ile yıllık brüt kira gelirleri tespit edilerek, yıllık elde edilen brüt kira gelirlerinin kaç katına satıldıkları tespit edilir. Daha sonra brüt kira çarpanı bulunur. Değerleme yapılan taşınmazın yıllık brüt kira geliri ile ortalama çarpan çarpıldığında ilgili taşınmazın değerine ulaşılır. Bu değerlendirme yönteminde dikkat edilmesi gereken hususlar şunlardır;

- 1) Aile konutları genellikle yalnızca kira geliri elde ettiklerinden değerlendirilmesinde Brüt Kira Çarpanı yöntemi kullanılır,
- 2) Kira dışında pek çok diğer kaynaktan gelir elde edilen endüstriyel ve ticari mülklerde ise bütün kaynaklardan elde edilen yıllık gelirler baz alınarak değerlendirilir,
- 3) Bir değerlemede seçilen karşılaştırılabilir mülkler ile konu mülk arasındaki benzerlikler veya farklar dikkate alınmalıdır,
- 4) Eğer karşılaştırılabilir mülkler konu mülkten daha düşük veya daha yüksek bir bedelle kiralanıyorsa farkın nedenleri araştırılmalıdır,
- 5) Bir başka dikkat edilmesi gereken husus kira kontratının yaşüdür.

$$\text{Brüt kira çarpanı} = \frac{\text{Taşınmaz değeri}}{\text{Potansiyel brüt kira}} \quad (3.5)$$

Brüt gelir ve brüt kira çarpanının dezavantajları şunlardır;

- 1) Hesaplamalarda net gelir yerine brüt gelir dikkate alınmaktadır. Yönetim, bakım vergi vs. giderleri göz ardı edilmektedir,
- 2) Tüm gayrimenkuller için giderlerin eşit oldukları kabul edilmektedir,
- 3) Gayrimenkullerin kalan ekonomik ömürleri eşit kabul edilmektedir,
- 4) Değerleri belli bir fiyat aralığında olan taşınmazlar için doğru sonuçlar alınırken değerleri belli bir rakamın üzerine çıktığında referans kira piyasası bulunamamaktadır.

Örnek 5

Taşınmaz	Piyasa Fiyatı (TL)	Yıllık Brüt Kira (TL)
A	120.000	10.000
B	150.000	13.000
C	100.000	9.000
D	195.000	17.000
E	135.000	10.500
F	?	12.000

Yukarıdaki bilgilere göre F taşınmazının değerini tespit etmek için diğer taşınmazların brüt kira çarpanları tespit edilir.

$$\text{Brüt kira çarpanı } A = \frac{120000}{10000} = \% 12$$

$$\text{Brüt kira çarpanı } B = \frac{150000}{13000} = \% 11,54$$

$$\text{Brüt kira çarpanı } C = \frac{100000}{10350} = \% 11,11$$

$$\text{Brüt kira çarpanı } D = \frac{150000}{14750} = \% 11,47$$

$$\text{Brüt kira çarpanı } E = \frac{230000}{23200} = \% 12,86$$

$$\text{Ortalama brüt kira çarpanı} = \frac{12 + 11,54 + 11,11 + 11,47 + 12,86}{5} = 11,80$$

$$\text{F Taşınmazının Değeri} = 12.000 * 11,80 = 141.540 \text{ TL}$$

İndirgenmiş Nakit Akımları

Bu değerlendirme yaklaşımından taşınmazdan gelecekte elde edilecek net nakit akımları taşınmaz yatırımcısının beklemekte olduğu yıllık getiri oranı ile bugüne

iskonto edilmektedir.

$$Değer = \frac{NNA_1}{1+k} + \frac{NNA_2}{(1+k)^2} + \frac{NNA_3}{(1+k)^3} + \dots + \frac{NNA_n}{(1+k)^n} \quad (3.6)$$

formülü ile bulunur.

Örnek 6

10 yıl boyunca her yılsonu 5.000 TL net gelir sağlayacak bir taşınmaz 10. Yıl sonunda 150.000 TL'ye satılabilecektir. Yatırımcının yıllık % 10 getiri sağlayabilmesi için bu taşınmazı bugün maksimum kaç TL'ye satın alması gerekir?

$$Değer = \frac{5.000}{1 + \%10} + \frac{5.000}{(1 + \%10)^2} + \frac{5.000}{(1 + \%10)^3} + \dots + \frac{150.000}{(1 + \%10)^{10}}$$

Değer = 88.554 TL dir.

3.2.9. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Boş bir arazinin veya üzerine yapı yapılmış mülkün kullanımı için en yüksek değeri veren;

- 1) Fiziksel olarak mümkün
- 2) Yasal olarak olanaklı
- 3) Finansal olarak olanaklı
- 4) Ekonomik olarak azami düzeyde verimli,

kullanım biçimidir (Yazıcı ve ark., 2006).

Fiziksel Olarak Mümkün

- 1) Arsa
 - a) Boyut,
 - b) Şekil, kullanılabilirlik, derinlik, cephe, topografya, erişim,
 - c) Genel altyapı hizmetleri varlığı kapasitesi,
 - d) Zemin ve altyapı koşulları,
- 2) Yapılar,
 - a) Boyut dizayn durumu,
 - b) Dönüşüm maliyeti,
 - c) Yıkım gerekliyse maliyeti.

Kullanımı Şu Anda Yasal Olarak Mümkün Mü?

- 1) Yasalarla çelişen bir durum var mı? Özel bir izin gerekli mi?
- 2) Kısıtlama söz konusu mu? Uygulama yapılabilir mi?

- 3) Üzerinde yapı varsa yıkılabilir mi? Yıkılırsa yerine yapı yapılabilir mi?
- 4) Tapuda kullanımı kısıtlayan durumlar var mı? Varsa kaldırılabilir mi? (sınırlamalar imar durumu ile çelişiyorsa en sınırlayıcı kurallar uygulanmalıdır).

Finansal Olarak Olanaklı Mı?

Mülk faaliyet giderleri, finansal giderler, sermaye geri ödemesi gibi ödemelerin tümünü karşılayacak ve ayrıca üzerine kabul edilebilir bir kar bırakacak üretim kapasitesine sahip olmalıdır.

Finansal olarak fizibil bir kullanım yasal olarak veya fiziksel olarak mümkün değilse kapsam dışıdır.

Ekonomik Olarak Azami Düzeyde Verimli mi?

Kullanımları sürdürebilmek için gerekli olan maliyet ve riskleri hesaba kattıktan sonra pozitif olarak bir getiri sağlaması beklenen tüm fiziksel olarak mümkün yasal kullanımlar finansal olarak verimli kabul edilir. Bu kullanımlar arasında en fazla gelir getiren model, en verimli model olarak kabul edilir (Yazıcı ve ark., 2006).

3.2.10. Taşınmaz Kullanımına İlişkin Kavramlar

Çoklu Kullanım

Bir yapının birçok kullanımı olabilir. Örneğin bir plazada market, ofis, ve alış –veriş yerleri olabilir. Bir arsa, aynı anda birden fazla işleve sahip olabilir. Kavak ekim arazisi, aynı zamanda piknik yeri, hatta bir kısmı da hobi bahçesi olabilir.

Ara Kullanım

İmar planı olan ancak 5 yıllık imar programında olmayan kamuya ayrılan yerlerde geçici ruhsatla büfe gibi geçici yapılar yapılabilir. Bir tarım arazisinde yakınındaki bir büyük şantiye için geçici olarak malzeme depolanabilir.

Yasal Olarak Uygun Olmayan Kullanım

Ülkemizde oldukça sık olarak ruhsatsız, ruhsatlı ama ruhsat amacına aykırı kullanım gibi durumlara rastlayabiliriz.

Tek Kullanım

Kilise, cami, gibi ibadethaneler ve vakıflar tek amaçlı kullanıma özgülenmiştir.

Özel Durumlar

Özel amaçlı imal edilmiş parseller belki de çok sınırlı kullanıma uygun olduklarından, üzerine yapı yapılmış mülk için belki de en etkin ve en verimli kullanım, mevcudun devamı olacaktır.

Bazen uzman, mevcut yapıyı alternatif bir kullanım sekline dönüştürerek mevcudiyetini sürdürmesinin uygun olup olmadığını analiz etmek durumunda da kalabilir (Yazıcı ve ark., 2006).

3.2.11.GELİR YÖNTEMİ İÇİN ÖRNEK UYGULAMA

Ankara İli Bala ilçesi Sırapınar Köyü 1370 parsel için Gelir Yöntemi ile birim m² bedeli hesabı;

SIRA NO	ÜRÜN CİNSİ	VERİMİ (Kg/da)	FİYATI (TL/Kg)	BRÜT GELİR (TL)	ÜRÜN İÇİN YAPILAN MASRAFLAR (TL)	NET GELİR (TL)
1	BUĞDAY			125,00	65,00	60,00
	Dane	100	0,65	65		
	Saman	120	0,50	60,00		
2	BOSTAN	400	0,40	160,00	100,00	60,00
3	YULAF			120,00	70,00	50,00
	Dane	120	0,50	60,00		
	Saman	150	0,40	60,00		
TOPLAM				405,00	235,00	170,00

Çizelge 3.3. Gelir yöntemi ile kırsal alan değerlendirilmesi (URL-6).

$$\text{Arazi Değeri} = 170 / 0,04 = 4250 \text{ TL/ da}$$

$$\text{Arazi m}^2 \text{ Değeri} = 4250 / 1000 = 4,25 \text{ TL/m}^2$$

3.3. MALİYET YÖNTEMİ

3.3.1. Yöntemin İçeriği

Maliyet değerinde bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyetiyle karşılaştırılarak değerlendirilir. Maliyet tahmini yapıldıktan (girişimcilik karı da dahil) sonra toplam maliyetten amortisman çıkartılır ve üzerine arazi değeri tahmini ilave edilerek değer tespiti yapılır.

3.3.2. Kullanım Alanları

- 1) Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- 2) Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- 3) Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- 4) Alışılacakmışın dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,

- 5) Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- 6) Fizibilite çalışmalarında,
- 7) Yarım kalmış projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- 8) Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda,
- 9) Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- 10) Emsal satış bilgileri yetersizse,
- 11) Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- 12) Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde, kullanılır (Çağdaş, 2006).

3.3.3. Maliyet Yöntemi Zorluklar

- 1) Profesyonel uzman görüşü gerektirir,
- 2) Pazar değerini tam göstermez,
- 3) Eski binalarda çok da uygun değildir.

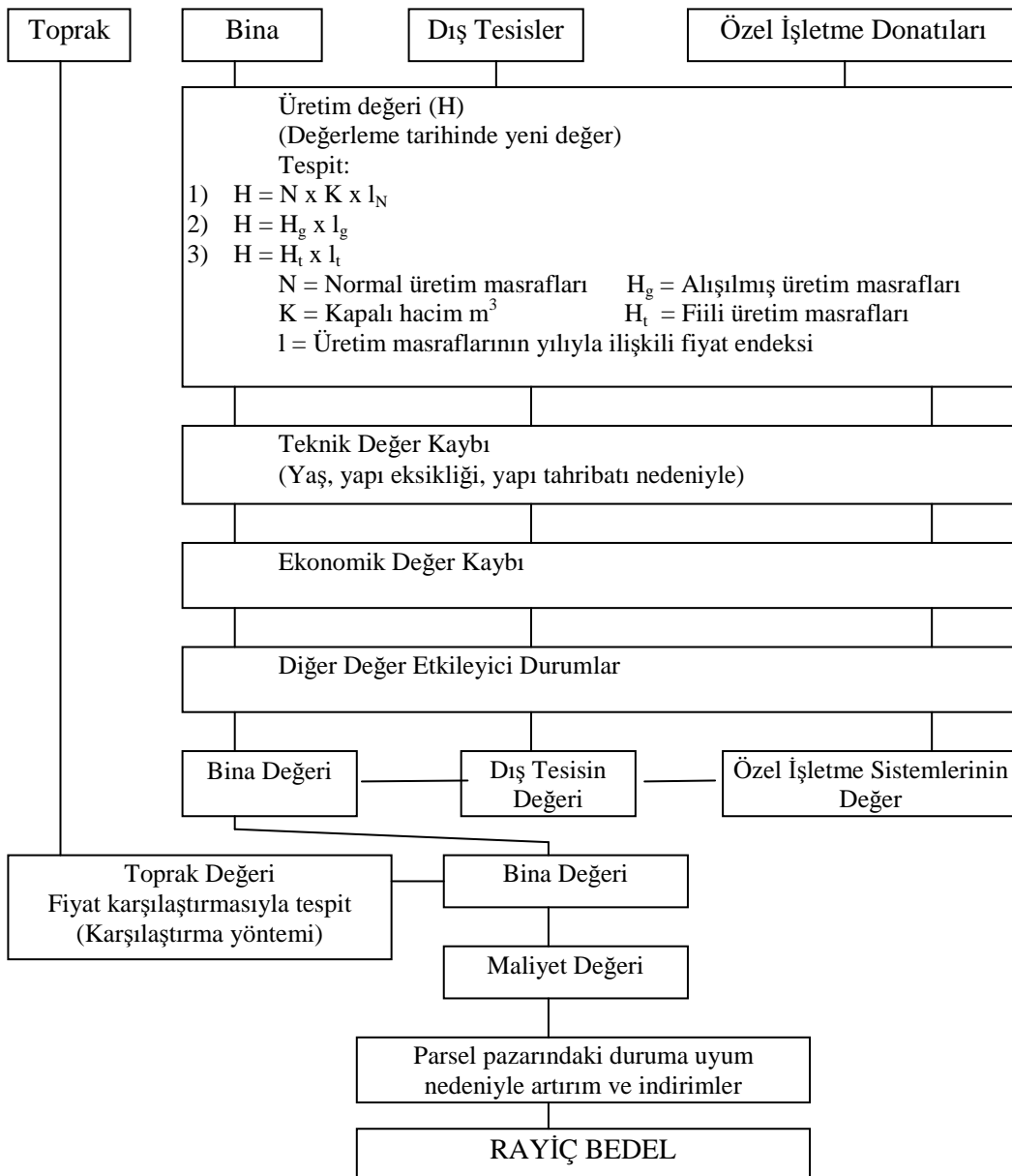
3.3.4. Kullanılmasının Uygun Olmadığı Durumlar

- 1) Yapılar eski ve en iyi ve verimli kullanım durumundan uzaksa.
- 2) Piyasa verileriyle desteklenmiyorsa,
- 3) Tam mülkiyet dışındaki değerlemelerde kullanımı, uygun değildir.

3.3.5. Maliyet Yöntemi Kaynaklar

- 1) İnşaat sözleşmeleri,
- 2) Endeksler (varsa),
- 3) Yüklenici firmaların bilgileri,
- 4) Profesyonel maliyet hesabi yapan şirketler (yurtdışında),
- 5) Tamamlanmış projelerin inşaat maliyeti bilgiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yıllık listeleri,
- 6) Değerlemecinin kendi kayıtlarıdır (Çağdaş, 2006).

MALİYET METODU AKIŞ ŞEMASI



Çizelge 3.4. Malîyet yöntemi akış şeması (Seele W,1977).

3.3.6. Malîyet Yönteminde Süreç

- 1) Boşmuş gibi arsa değerini belirlenir,
- 2) Yeniden israf maliyeti veya ikame maliyetinden hangisinin uygun olduğunu saptanır,
- 3) Doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesaplanır,
- 4) Uygun bir girişimci karı ilave eder,
- 5) Tüm inşaat maliyetleri toplanır (3+4),

- 6) Birikmiş amortisman miktarı belirlenir,
 - a) Fiziksel eskime,
 - b) Fonksiyonel eskime /demodelik (işlevsel eskime),
 - c) Ekonomik demodeliği dikkate alır. (dış eskime),
 - 7) Net maliyeti belirlenir (5-6),
 - 8) Diğer maddi varlıkların değeri tespit edilir (mobilya demirbaş, gereçler),
- İnşa maliyeti+girişimci kari-amortisman+diğer değerler+arsa değeri= piyasa değeri (3.7) olarak hesaplanır (Yazıcı ve ark., 2006).

3.3.7. Maliyetler

Yapının inşası sırasında yapıyı doğrudan ilgilendiren maliyetler ve dolaylı olarak ilgilendiren maliyetler olarak ikiye ayrılır.

Doğrudan Maliyetler

- 1) İnşaat sırasında yapılan işçilik, malzeme gibi doğrudan inşaatı ilgilendiren harcamalar,
- 2) Bina ruhsatları,
- 3) Malzemeler, ürünler ve gereçler,
- 4) İnşaattaki işçilik maliyetleri,
- 5) İnşaattaki dönemde güvenlik maliyetleri, şantiye barakası ve geçici çevre çiti,
- 6) Malzeme ambarları,
- 7) Altyapı maliyetleri,
- 8) Elektrik hattı bağlantı giderleri,
- 9) İnşaat denetim, yönetim maliyetleri,
- 10) Sosyal sigorta, yangın sigortaları gibi sigorta masrafları ve girişimcilik karı,
- 11) Kesin teminat giderleri(Yazıcı ve ark., 2006).

Dolaylı Maliyetler

İnşaat sırasında gerekli ancak inşaat kontratının bir parçası olmayan giderlerdir. Bunlar;

- 1) Proje, proje kontrolü masrafları, plankote masrafları, kadaströ giderleri, mühendislik ücretleri, değerlendirme, danışmanlık, muhasebe ve hukukla ilgili ücretler,
- 2) İnşaata ait vergi ve harçlar, tapu giderleri,
- 3) Eğer mülk finanse edilmişse ücretler, hizmet bedelleri, inşaata ait kredi faizleri,

- 4) İnşaata süresine ait sigorta ücretleri,
- 5) Kiralama veya pazarlama giderleri, satış komisyonlar, elde tutma maliyeti,
- 6) Geliştirici idari giderleri (Yazıcı ve ark., 2006).

3.3.8. Maliyet Belirleme Yöntemleri

Maliyet Endeksi Yöntemi

Bilinen bir geçmiş döneme ait maliyet bilgisini güncel değere çevirmek amacı ile kullanılır. Yapıların yeni olması durumunda daha doğru bilgi verir. Kullanımı sırasında bazı sorunlarla karşılaşılabilir. Karşılaşılan sorunlar şunlardır;

- 1) Rakamların güvenilirliği,
- 2) Geçmiş dönem verilerinin güncel dönem verileri ile ilişkili olup olmadığı,
- 3) İnşaat yöntemi, mevcut durumda kullanılan yöntemlerden farklılığı.

Örnek 7

Ocak 1994 senesinde bir sözleşmenin maliyeti 1.000.000 TL' dir. 1994 senesi Ocak endeksi 285,1 olup, şu anki endeks 327,3'dür. Bu durumda güncel maliyet fiyatı nedir?

$$327,3 / 285,1 = 1.148$$

$$1.148 \times 1.000.000.-TL = 1.148.000 TL$$

Karşılaştırmalı Birim Yöntemi

Maliyetleri bilinen benzer yapıların maliyetleri alınarak birim alan veya birim hacim için maliyeti belirlemek amacı ile kullanılır. Yapıların, inşaat başına düşen yaklaşık imalat maliyetinin benzer yapıların birim inşaat değerlerine ilave edilmesi ve elektrik, tesisat, vergi, proje, harç iskân bedellerinin üzerine ilave edilmesi ile bulunan maliyetlerdir.

Yerinde Birim Yöntemi

Maliyetler m² taban alanı bazında veya metre tül duvar alanı baz alınarak hesaplanır. Genelde avan projelerde maliyeti hesaplamak için kullanılır.

İnşaat Maliyeti Belirlenmesi (Keşif Yöntemi)

Bu yöntemde malzeme ve işçilik maliyetini hesaplamak için kullanılacak her malzemenin cinsi belirlenir ve kullanılacak miktarın hesabı yapılarak belirlenir.

- 1) Bütün maliyetler tek tek hesaplanır ve toplanır ve bina maliyeti elde edilir,
- 2) En karmaşık ve ayrıntılı yöntemdir. Çok zaman ve detaylı ölçümlendirme gerektirir,

- 3) Uzman maliyet hesapçısı gerektirir. Bu nedenle rutin değerleme çalışmalarında pek kullanılmaz.

Amortismanlı Değer Kaybı İle Maliyeti Belirlenmesi Yöntemi

Amortisman, herhangi bir nedenden dolayı mülk değerinde meydana gelen yıpranma, eskime, yani kayıplardır. Yapıda meydana gelen amortismanı tahmin ederek bu tahmini yapının yeniden inşa veya ikame maliyetinden çıkartarak yapının yıpranmış maliyeti tahmin edebilir. Amortisman kullanım sonucu oluşan aşınma ve değer kaybıdır, gerçektir ve gözle görülebilir.

a) Amortismanın Nedenleri

Amortisman yapılarda ayrı ayrı veya birlikte üç ana nedenden kaynaklanır.

- a) Fiziksel yıpranma (fiziksel bozulma),
- b) Fonksiyonel yıpranma (işlevsel eskime),
- c) Ekonomik demodelik (dış demodelik, dışsal eskime, sosyo ekonomik eskime).

a) Fiziksel Yıpranma

- Binanın kullanımını sonucu oluşan aşınma ve değer kaybıdır,
- Gerçektir ve gözle görülebilir,
- Düzeltilebilen fiziksel yıpranmalar genellikle binanın boya, sıva, doğrama, zemin kaplaması vs. gibi unsurlarında oluşan yıpranmalardır,
- Düzeltilemeyen fiziksel yıpranmalar ise binanın beton veya çelik iskeletinde meydana gelen yıpranmalardır. Bunların tespiti ve giderilmesi çok maliyetlidir.

b) Fonksiyonel Yıpranma

- Bir varlığın piyasa şartlarına göre fonksiyonel kapasitesini yitirmesinin sonucu ortaya çıkar.
- Genellikle inşaat tarzı, mimari tasarım gibi sebeplerle ortaya çıkar.
- Fiziksel yıpranma kadar açık ve bariz değildir.
- Genellikle kullanıcıların değişen zevk ve tercihlerinin sonucudur.
- Düzeltilebilen fonksiyonel yıpranma örneğin banyo veya mutfağın yenilenmesi, düzeltilemeyen ise örneğin basık bir tavan olabilir.

c) Sosyo-Ekonomik Yıpranma

- Gayrimenkulün sosyal veya ekonomik sebeplerle talebinin veya kullanılabilirliğinin azalması sonucunda ortaya çıkar.
- Gayrimenkulün çevresi ile ilgilidir.

- Gayrimenkul sahibinin fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile az çok bir inisiyatifi olsa da, sosyo-ekonomik yıpranma üzerinde herhangi bir kontrolü yoktur.
- Bu durum gayrimenkullerin değer kaybetmesindeki en önemli nedenlerden biridir.

b) Yeniden Yapma ve Yenileme Maliyeti

Yeniden yapma maliyeti: Mülkün birebir aynısını meydana getirme maliyetidir.

Yenileme maliyeti: Değişen koşullar doğrultusunda aynı işleve sahip mülkün günümüz şartlarında meydana getirilmesidir.

İki kavram arasındaki fark “Fonksiyonel Yıpranmayı” bertaraf etmek için kullanılabilir.

c) Amortisman Tutarlarının Tespiti

Amortisman herhangi bir nedenden kaynaklanan değer kaybıdır. Doğrusal ve gözlemlenen durum yöntemi olarak iki türüdür. Doğrusal amortismanda binanın maliyeti ve kalan ekonomik ömrünün bilindiği, değer düşüşünün her yıl sabit bir yüzde ile ifade edildiği varsayımına dayanır. Doğrusal amortismanda ise binanın kalan ekonomik ömrünün objektif olarak tespit edilmesi çok zordur. Binaın takvim ve fiili yaşı tespit edilmelidir. Fiili yaş, binanın beklenen ömründe göstereceği yıpranmaların bir bölümünün, bu süre zarfında yapılan bir takım tamirat ve tadilatlarla giderildiği durumlarda kullanılır.

3.3.9. Kavramlar

İkame Maliyeti

Fiili değerlendirme tarihinde 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 İnşa Maliyeti

Fiili değerlendirme tarihinde mülkün, olabildiğince ilk inşa yılındaki aynı malzemeleri, inşaat standartlarını, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu binanın tüm kusurlarını, aşırı yeterliliklerini ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlendirilen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.

3.3.10. MALİYET YÖNTEMİ İÇİN ÖRNEK UYGULAMA

Uygulamanın konusunu oluşturan taşınmaz; Ankara İli Çankaya İlçesi, Balgat Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Hazine mülkiyetindeki üzerinde Sayıştay Başkanlığı bulunan 13243 ada 11 parsel numaralı 28517 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

Taşınmaz üzerinde bulunan muhdesatlarla ilgili olarak;

- 1) 2012 yılı 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunundaki inşaat maliyet bedeline göre değerlemesi;

Taşıyıcı Türü ve Yapı Sınıfı	Toplam Alan (m ²)	m ² Bedeli	Kalorifer %8 Asansör %6	Yıpranma Oranı %	Toplam Tutarı
Betonarme 1.sınıf	80500	589,84	6647496,80	-	54.129.616,80

- 2) 2012 yılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılan Yapı Yaklaşık Maliyeti" bedeline göre değerlemesi;

Taşıyıcı Türü ve Yapı Sınıfı	Toplam Alan	m ² Bedeli	Yıpranma Oranı %	Toplam Tutarı
Betonarme 4.sınıf	80500	800	-	64.400.000,00

Dosya No:06020100191		Rapor Tarihi ve Numarası	31/10/2019
TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İli	Ankara	Yüzölçümü (m ²)	28.517
İlçesi	Çankaya	Hazine Payı	TAM
Mahallesi/Köy	Balgat	Tapu Tarihi	03.06.1991
Caddesi/Sokak		Pafta /Cilt No	70300/32
Mevkii		Ada /Sahife No	13243/3125
Cinsi	Arsa	Parsel /Sıra No	11/0
Tapu Kütüğünde Takyidat, Şerh, Beyan veya Belirtme Varsa Ne Olduğu : Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri yasaklanmıştır.			
TAŞINMAZIN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE FİİLİ DURUMU			
İl/İlçe Merkezine Uzaklığı (m)	5 km.		
Kıyıya Uzaklığı (m)			
Belediye Hizmetlerinden Yararlanıp Yararlanmadığı	E (X), H ()		
Yol (X), Su (X), Elektrik (X), Toplu Taşıma (X), Kanalizasyon (X)			
Varsa İşgalcisi			
Kullanım Şekli	Sayıştay Hizmet Binası		
Varsa Muhdesatın Niteliği ve Yüzölçümü / Miktarı	Sayıştay Hizmet Binası/28517,00 m ²		
Muhdesatın Kime Ait Olduğu	Sayıştay' ait		
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU			
İmar Planında Ayrıldığı Amaç	Sayıştay Hizmet Binası Yeri		
Plandaki Yapılaşma Şartları ve	Taks:	Kaks:	3,00
Müstakil Kullanımın Mümkün Olup Olmadığı	Hayır		
TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ			
1.Taşınmaz Ankara Eskişehir yolu üzerinde bulunmaktadır.			
2.Taşınmaz bulunduğu yer itibariyle Ankara'nın değerli ve gelişmeye açık yerinde bulunmaktadır.			
TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DİĞER HUSUSLAR			
TAHMİN EDİLEN BEDEL			
Beyan Yılı Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri	960,00 TL		
Cari Yıl Emlak Vergisi Asgari m ² Birim Değeri	1100,00 TL		
2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 9 uncu Maddesine Göre Bildirilen Birim Bedeller			
Belediye	Ticaret Odası	Ziraat Odası	Bilirkişi
.....-TL-TL-TL-TL
Söz konusu taşınmazın tahmin edilen bedel tespit raporu düzenlenirken; taşınmazın konumu, imar durumu, emlak vergi değeri ve taşınmazla aynı bölgede bulunan 7289 ada 4 parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak; TRT Genel Müdürlüğü vekilince Ankara 7.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/254 esasında Bakanlığımız ve Kültür turizm Bakanlığı ile diğer davahılar aleyhine açılan davada mahkemece belirlenen bilirkişi kurulu tarafından düzenlenen 24/03/2010 tarihli raporda m ² birim bedeli 2100 TL belirlenmesi üzerine 30/04/2010 tarih ve 23999 sayılı yazımızla bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, buna istinaden düzenlenen 30/01/2012 tarihli 1.Bilirkişi Kurulu 3.Ek raporunda yine taşınmazın birim m ² bedeli 2100 TL olarak belirlenmiştir.			
Söz konusu bedel, aradan geçen süre ve Hazine Müsteşarlığınca 2012 yılı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikası ihraçlarında kullanılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı (13623 ada 1 parsel) ile Ekonomi Bakanlığı (13648 ada 12 parsel) için belirlenen m ² birim bedelleri (sırasıyla 2250 TL, 3037,50 TL) de dikkate alınarak, ayrıca emsal değeri olan 3,00 göz önünde bulundurulduğundan yapılan değerlendirme sonucunda 6750,00TL olarak belirlenmiştir.			
Buna göre komisyonumuzca yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın günün alım satım rayıçlarına göre m ² 'sinin 6750 TL'den X 28517 m ² = 192.489.750,00 TL + 64.400.000,00 TL (muhdesat bedeli) olmak üzere toplam 256.889.750,00 TL tahmini satış bedeli takdirine karar verilmiştir.			

Çizelge 3.5. Maliyet yöntemi ile değerlendirme örneği (URL-6).

3.4. GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda taşınmaza teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme;

- 1) Yasal ve fiziksel olarak mümkün,
- 2) Finansal olarak olanaklı,
- 3) Ekonomik olarak azami düzeyde verimli 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 (3.6 nolu bağıntı ile gerekli analizler yapıldıktan sonra) 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. Aslında bu yaklaşım bir anlamda gelirlerin indirgenmesi yaklaşımının bir modelidir.

3.4.1 GELİŞTİRME YÖNTEMİ İÇİN ÖRNEK UYGULAMA

Uygulamanın konusunu oluşturan taşınmaz; Antalya İli sınırları içerisinde bulunan Hazine mülkiyetindeki 4520 ada 125 parsel numaralı 26554 m² yüzölçümlü taşınmazdır. Uygulamanın amacı sosyoekonomik koşullar ve teknik gelişmeler karşısında, şehirleşmenin gelişme ve yön büyüklüklerine paralel olarak;

- 1) Pazar analizi yapmak,
- 2) Taşınmaz projesi geliştirmek,
- 3) En uygun kullanım araştırması yapmaktır.

ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

- 1) Kent ve bilgilerinin edinilmesi,
- 2) Proje alanının tanıtımı,
- 3) İmar durumu ve altyapı durumunun incelenmesi,
- 4) Proje alanı analizi,

- 5) Bölge gayrimenkul projesine genel bakış,
- 6) En uygun kullanım etüdü ve önerisi,
- 7) Pazar ve rekabet analizi,
- 8) Proje konseptinin içeriği,
- 9) Projenin finansal analizi.

KENT VE BELEDİYE BİLGİLERİ

- 1) Antalya ilinin nüfus artış hızı %3,23 ile Türkiye nüfus artışının (1,28) çok üzerindedir,
- 2) Antalya önemli ölçüde göç almaktadır,
- 3) Antalya ilinde ağırlıklı sektörler, tarım, turizm ve ticarettir. Son yıllarda turizm sektöründeki gelişmeler ve iç göçler ile birlikte inşaat sektörünün geliştiği bir ekonomik yapılanma görülmektedir,
- 4) Tarım, turizm ve ticaret sektörünün kent ekonomisi içindeki payı ülke ortalamasının üstünde olurken, sanayinin payı düşüktür,
- 5) Bölgede iklim özellikleri de göz önüne alınarak yapılacak projelerde açık alanlardan maksimum yararlanılmalıdır.

PROJE ALANI TANITIMI

- 1) Arsa Dumlupınar Bulvarı üzerindedir. Dumlupınar Bulvarı Konyaaltı Sahilini şehir merkezine bağlayan ana arterlerdendir,
- 2) Arsaya, Gazi Ve Antalya Bulvarı üzerinden erişim rahattır,
- 3) Arsa Dumlupınar bulvarına paralel ve doğrudan cepheli olduğu için toplu ulaşım imkânları açısından avantajlı bir konumdadır,
- 4) Üzerinde 3 adet tek katlı bina mevcuttur ve sınırları tel örgü ile çevrilidir,
- 5) Karayolları 13. Bölge Müdürlüğüne araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır,
- 6) Hukuksal bir problemi bulunmamaktadır,
- 7) İmar planında “Özel sağlık tesis alanı” kullanımında olup Emsal=0,8’dir,
- 8) Arazinin hemen yanında Kamu kuruluşlarına ait yapımı devam eden binalar vardır,
- 9) Bu binalar Adliye sarayı ve Bayındırlık il müdürlüğüne ait binalardır,
- 10) Akdeniz üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi’ne cephe olan arazide, ilgili kamu kuruluşlarının da binalarının tamamlanmasından sonra bölgedeki ofis talebi de artacaktır.

Perakende ve Ofis Piyasası

- 1) Antalya'da 2007 yılı itibari ile 8 alışveriş merkezinde 101.849 m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır,
- 2) Bin kişi başına kiralanabilir alan 50,5 m²'dir,
- 3) AVM kiralanabilir alan başına yıllık potansiyel perakende harcama 30.340 dolardır,
- 4) 2009 sonuna kadar 8 alışveriş merkezi daha açılacaktır. 2009 sonunda toplam AVM kiralanabilir alanı 336.849 m², bin kişi başına kiralanabilir alan 148,1 m² olacaktır,
- 5) Antalya'da 2015 yılında bin kişi başına 200 ve 250 m² kiralanabilir alan senaryolarına göre toplam AVM kiralanabilir alanı 536.200 ve 670.290 m²'ye ulaşmaktadır,
- 6) Bu iki ayrı senaryoya göre 2010–2015 yılları arasında 200–330 bin m² kiralanabilir alana sahip AVM yatırım potansiyeli öngörülmektedir,
- 7) Antalya'daki alışveriş merkezlerinin kira fiyatları geniş bir bant içinde yer almaktadır,
- 8) Birim metrekare kira değerleri 15\$- 100\$ Aralığında değişmektedir,
- 9) Antalya'daki ofis binalarının kira fiyatları ise ortalama 10\$ -30\$ Aralığında değişmektedir.

PROJE KONSEPTİNİN İÇERİĞİ

Çalışma yapılan arsa için karışık kullanımlı bir proje planlanmalıdır.

Arsa üzerinde geliştirilecek projede 3.kat ve üstü inşaat alanında ofis alanları, zemin ve ilk iki kat altında alışveriş merkezi ve otopark alanlarının bulunması düşünülebilir.

PROJENİN FİNANSAL ANALİZİ

FONKSİYONEL DAĞILIM KABULLERİ		
Yüzölçümü	26554	m ²
Toplam inşaat Alanı	21243	m ²
Emsal * 0,40= Ofis Alanı, Emsal* 0.60= AVM Alanı		
Net Ofis Alanları	7222	m ²
Ortak Alanlar	1274	m ²
AVM	10196	m ²
AVM Ortak Alan	2549	m ²
Kapalı Otopark	Emsal Dışı	m ²

MALİYET KABULLERİ		
Ofis Alanları	8,496	m ²
Ofis Metrekare inşaat Maliyeti	570	TL/m ²
Ofis inşaat Maliyeti	4,842,720	TL
AVM Alanları	12,745	m ²
AVM Metrekare inşaat Maliyeti	850	TL/m ²
AVM inşaat Maliyeti	10,833,250	TL
Toplam inşaat Maliyeti	15,675,970	TL

PİYASA VERİLERİNE GÖRE DEĞERLEME	
Ofis	
Bölgedeki Birim Metrekare Kira Değeri	12 TL/m ²
Yıllık Getiri Oranı(Piyasa verisi)	7%
Toplam Kiralanabilir Alan	7,222 m ²
Yıllık Kira	1,039,968 TL
10 Yıllık Kira Değeri	14,369,100 TL
Yenileme servis ücreti ve giderler	4,310,730 TL
Ofis Satış Değeri	10,058,370 TL
Alışveriş Merkezi	
Bölgedeki Birim Metrekare Kira Değeri	30 TL/m ²
Yıllık Getiri Oranı(Piyasa verisi)	8%
Toplam Kiralanabilir Alan	10,196 m ²
Yıllık Kira	3,670,560 TL
10 Yıllık Kira Değeri	53,160,000 TL
Yenileme servis ücreti ve giderler	15,948,000 TL
AVM Satış Değeri	37,212,000 TL
Toplam Değer	47270370 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	15675970 TL
Yaklaşık Arsa Bedeli	31594400 TL
Yaklaşık Min. Arsa m ² Bedeli	1190 TL

Çizelge 3.6. Geliştirme yöntemi örneği (URL-6).

Belirlenen fiyat, arsanın en uygun kullanılabilceği düşünölen; “ticari alan” vasfı, öngörölen emsal, imar koşulları ve piyasa değlerlerine göre hesaplanmıştır. Farklı bir senaryo ile arazinin birim bedeli farklı olacaktır.

SONUÇ, EN UYGUN KULLANIM ÖNERİSİ VE DEĞERLENDİRME

- 1) Ofis piyasasındaki talep ölkenin içinde bulunduğu ekonomik durum, büyüme hızı ile doğru orantılı olarak artmaktadır.
- 2) Ofis kullanımı özellikle hizmet sektörü tarafından tercih edilmektedir.
- 3) Hizmetler sektörünün (bankacılık, finans ve sigorta firmaları) oluşturduğu güçlü ofis talebinin ve ekonomik büyümenin de yansımalarıyla artan ticari güven ortamının ofis pazarının gelişimini devam ettireceği düşünölmektedir.
- 4) Arsanın konumundan kaynaklanan avantajlarda düşünölerek İmar planı değışikliği ile arsanın “özel sağlık tesisi alanı “ ndan çıkarılarak E=0,8 den yüksek bir emsal ile “Ticari alan “ vasfı kazandırılması,
- 5) Ayrıca arazinin çıplak mülkiyeti ile satılabileceği gibi kat karşılığı inşaat yaptırmak sureti ile ve kat karşılığı inşaat oranının hem toplam inşaat alanında, hem de toplam satış bedellerinde belirlenecek orandan daha az verilmemesi suretiyle yapılması çok güçlü bir öneridir.

3.5. ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaç için yapılmaktadır. Bunlar;

- 1) Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- 2) Dünyadaki değerleme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,
- 3) Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ölkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerleme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak (URL-5).

3.5.1. Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ aşağıdaki gibidir (URL-9);

Uluslararası Değerlendirme Standartları 1'e (Pazar Değeri Esaslı Değerleme) konu olan Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi, Maliyet Yönteminin temelini oluşturan Pazar Değeri kavramı; 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 işlemi el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bazı ülkelerde, Pazar Değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan Makul Pazar Değeri terimi kullanılmaktadır.

Piyasaya dayalı değerlemeler normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı Pazar Değerini oluşturma eğilimindedir.

Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar. Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.

Mülklerin Uluslararası Değerleme Standartları 2'ye (Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları) göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır. Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır. Örneğin; kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalananabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer.

Gerek Uluslararası Değerleme Standartları 1, gerekse 2 de 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.

Bir pazar, içinde malların ve hizmetlerin 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.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

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.

Fiyat, maliyet ve değer arasındaki farklılıklar pazarların işleyişi açısından önemlidir. Çünkü bunların her birinin kendisine has fonksiyonel bir ilişkisi bulunmaktadır. Örneğin, fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi

gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir.

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle taşınmazlar ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.”

Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

“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 değerlendirilme 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 yansıtabilir. 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 piyasayla 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.

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

En verimli ve en iyi kullanım (EVİK), bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleşebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Pazar Değeri kavramı, Pazar Değeri kelimelerinden önce açık sıfatının kullanılmasına pek de gerek duyurmayan 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, tanımını itibariyle 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 (SPK, 2012).

3.5.2. Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır. Birincisi, Pazar Değeri dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları Pazar Değeri'nden ayırt etmektir.

Bu standartları uygulamaktan 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 değeri dışındaki değerleme esaslarının kullanılması ve uygulanması belirli şartlar dahilinde uygun olsa da değerleme uzmanı, bu değerin bulunması ve rapor edilmesi halinde, pazar değeri'ni temsil eden bir değer olarak yorumlanmamasını sağlayacak tedbirleri alacaktır (SPK, 2012).

4. HAZİNE TAŞINMAZLARINDA İHALE VE SATIŞ USULLERİ İLE TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİTİ

4.1. KOMİSYONLARIN OLUŞUMU VE ÇALIŞMASI

4.1.1. İhale Komisyonlarının Oluşumu ve Çalışması

İhale komisyonlarının oluşumu 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 13'üncü ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesinde düzenlenmiştir (URL-6). Buna göre ihale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde millî emlak müdürü veya emlak müdürü; ilçelerde millî emlak müdürü, millî emlak müdürlüğü bulunmayan ilçelerde mal müdürü,

b) İdareden üye olarak, illerde millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü; ilçelerde millî emlak müdürlüğü veya mal müdürlüğü memurlarından biri,

c) Maliye üyesi olarak, illerde emlak müdürü veya millî emlak müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı, millî emlak şefi veya memuru; ilçelerde millî emlak müdürü, emlak müdürü, bunların bulunmadığı yerlerde mal müdürünün önereceği millî emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı, millî emlak şefi veya memuru, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şef ve memurlardan biri, görevlendirilir.

Gerekli görülen hâllerde, il ve ilçelerde birden fazla ihale komisyonu kurulabilir. İtâ amiri veya komisyon başkanınca lüzum görüldüğü takdirde komisyonlara yardımcı olmak üzere, ihale kararlarına katılmamak şartıyla yeteri kadar memur ve uzman görevlendirilir. İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. Komisyon kararları çoğunlukla alınır (URL-6).

4.1.2. Bedel Tespit Komisyonlarının Oluşumu ve Çalışması

Bedel tespit komisyonlarının oluşumu ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 18'inci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre bedel tespit komisyonlarına, itâ amirleri tarafından;

a) Başkan olarak, illerde milli emlak müdürü veya emlak müdürünün önereceği milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, bunların bulunmadığı yerlerde

defterdarlık uzmanı veya milli emlak şefi; ilçelerde varsa milli emlak müdür yardımcısı, bunun bulunmadığı yerlerde mal müdürünün önereceği defterdarlık uzmanı veya milli emlak şefi, bunlar bulunmadığı takdirde diğer şeflerden biri,

b) Üye olarak, illerde milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü; ilçelerde milli emlak müdürlüğü veya mal müdürlüğü memurlarından iki kişi, bir yıllık süre için görevlendirilir. İtâ amiri gereken hallerde görev yapmak üzere yeteri kadar yedek üye de görevlendirebilir.

Bedel tespit komisyonu başkan ve üyeleri; İdarenin taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı ya da gayrimenkul değerlendirme alanında lisans sahibi olan milli emlak müdür yardımcısı, emlak müdür yardımcısı, defterdarlık uzmanı, milli emlak şefi, diğer şefleri, teknik elemanları ve memurları arasından seçilir. Gerekli görülen hâllerde il ve ilçelerde birden fazla bedel tespit komisyonu kurulabilir.

Bedel tespit komisyonu program dâhilinde çalışır. Komisyon, eksiksiz olarak toplanır. Kararlarda çekimser kalınmaz. Komisyon, Yönetmelik ekinde öngörülen “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu”nu düzenlemek ve imzalamak suretiyle karar alır.

4.2. İHALE USULLERİ

İhale usulleri 2886 sayılı Kanununun 35 ila 52’inci, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin ise 27 ila 38’inci maddelerinde düzenlenmiştir. İhalesi yapılacak her iş için bir onay belgesi hazırlanır. Onay belgesinde; ihale konusu olan işin nevi, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede kullanılacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı, şartname ve sözleşme gerekip gerekmeyeceği belirtilir. Onay belgesi İdarece hazırlanır ve ita amiri tarafından onaylanır. Kanuna göre ihalelerde kapalı teklif usulü esastır.

4.2.1. Kapalı Teklif Usulü

a. Kapalı Teklif Usulünde Tekliflerin Hazırlanması (2886/37)

Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte

ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, bu mektuplarda şartname ve eklerin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi ve teklif edilen fiyatın rakam ve yazıyla açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

b. Kapalı Teklif Usulünde Tekliflerin Verilmesi (2886/38)

Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale komisyonu başkanlığına verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde, dış zarfın üzerine ihale komisyonu başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir. Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

c. Kapalı Teklif Usulünde Dış Zarfların Açılması (2886/39)

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla tespit edildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın eksiksiz olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bu konuda, iade gerekçelerini de içeren bir tutanak düzenlenir. Teklif mektubu kendilerine iade edilenler ihaleye katılamazlar.

d. Kapalı Teklif Usulünde İç Zarfların Açılması (2886/40)

Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, postayla gelen teklifler de dâhil olmak üzere zarflar numara sırasıyla açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan ya da Yönetmeliğin 28' inci maddesi hükümlerine uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

Geçerli teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklifin altında olmamak kaydıyla, ihalede hazır bulunan isteklilerden sıra ile yeniden sözlü veya yazılı teklifte bulunulması istenir. Bu şekilde teklif alınmasına tek istekli kalıncaya kadar devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilmiş olanlar yeniden teklif veremezler.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklifle aynı olan birden fazla teklifin bulunması hâlinde ise, bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada daha önce ihaleden çekilenler hariç olmak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

e. Kapalı Teklif Usulünde İhale Sonucunun Karara Bağlanması (2886/41)

Yönetmeliğin 31' inci maddesi gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalede yapıldığı, ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı,

b) İhalede yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar özeti hâlinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

f. Kapalı Teklif Usulünde İhalede Yapılmaması (2886/43)

Kapalı teklif usulüyle yapılan ihalelerde, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda aynı usulle ihale açılır.

4.2.2. Açık Teklif Usulü

a. Açık Teklif Usulünün Uygulanması (2886/46)

Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak, istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla Yönetmeliğin 28' inci maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri teklifleri iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler. Teklif sahibi ihale sırasında hazır bulunmadığı takdirde postayla gönderilen, son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

b. Açık Teklif Usulünde İhale (2886/47)

İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermediklerini inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesini kararlaştırır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkarılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, postayla yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler, sırayla tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi hâlinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler, yeniden teklifte bulunamazlar.

Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa, isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

c. Açık Teklif Usulünde İhale Sonucunun Karara Bağlanması (2886/48)

Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale, Yönetmeliğin 32 nci maddesine göre karara bağlanır.

d. Açık Teklif Usulünde İhalenin Yapılmaması (2886/49)

Açık teklif usulüyle yapılan ihalelerde istekli çıkmadığı, isteklilerin belgeleri veya teklifleri uygun görülmediği takdirde, uygun bir zamanda yeniden aynı usulle ihale açılır.

4.3. SATIŞ USULLERİ

4.3.1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine Göre Satış

Tahmin edilen satış bedeli yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetvelinde 2886 sayılı Kanun'un 45' inci maddesi için belirlenen parasal sınıra kadar olan taşınmazların satış işlemleri açık teklif usulüyle, tahmin edilen satış bedeli bu sınırı aşan taşınmazların satış işlemleri kapalı teklif usulüyle yapılacaktır.

4.3.2. Doğrudan Satış

Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi ve katma değer vergisi kanununda değişiklik yapılması hakkında kanuna göre;

a. Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış

Hazineye ait taşınmaz mallar;

1) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

2) Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynî hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,

3) Hisse oranı yüzde kırkı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dörtyüz, dışında ise dörtbin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

4) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

5) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

6) Kuruluşa amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

7) Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,

8) Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

9) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabileceği öngörülmüştür.

Ayrıca, üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynî hak tesis edilmiş taşınmazlarda (2) maddesine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63' üncü maddesinde yer alan harca esas değer

yarısıdır. (4) bendindeki taşınmazları satın alacakların veya bunların kanunî ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır. Bu fıkra hükümlerine göre satılan yerler ile (5), (6) ve (9) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (9) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olan taşınmazlar bu maddenin (c) maddesindeki kısıtlamalara tabi olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilir.

b.Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış

Hazineye ait taşınmazlar;

1. Küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına,

2. Borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına,

3. Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete,

4. Toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına,

5. 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5998 sayılı Kanunla değişik 73'üncü maddesinin altıncı fıkrası gereğince; kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan Hazine taşınmazlarının (eğitim ve sağlık alanları hariç) büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için talep edilmesi halinde; büyükşehir belediyelerine, büyükşehir belediyesinin talebinin bulunmaması durumunda ilgili belediyelere,

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63' üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecektir.

4.3.3. Özel Kanun Hükümlerine Göre Satış

16/2/1995 tarihli ve 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun gereği, Hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına, kiracılarına,

hissedarlarına ve taşınmazın bulunduğu köy veya belde ile sosyo-ekonomik ilişkisini kesmemiş olanlara satışı yapılmaktadır.

Kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi amacıyla, Hazineye ait taşınmazlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun, 4650 sayılı Kanun ile değişik 30' uncu maddesine göre kamu kurum ve kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden satılabilmektedir.

12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, Hazineye ait taşınmazlar 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4916 sayılı Kanun ile değişik 4' üncü maddesinin 7' nci fıkrası uyarınca 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden satılabilmektedir.

15/6/1987 tarihli ve 3385 sayılı Küçük Sanayi Bölgeleri İçinde Devletçe İnşa Edilmiş Örnek Sanayi Sitesi İş Yerlerinin Mülkiyetinin Devredilmesine Dair Kanununa göre, küçük sanayi bölgeleri içerisinde Hazineye ait arsa veya arazi üzerinde Devletçe inşa edilen örnek sanayi siteleri işyerlerinin mülkiyeti, talepleri halinde, bu yerleri en az beş yıl süre ile kiracı olarak kullanan, belirtilen yatırımları gerçekleştiren ve üretim yapmakta olan sanayicilere, rayiç bedel üzerinden satılabilecektir. Satışa konu edilecek işyerinin arsası ile üzerindeki yapıların rayiç bedelleri, 2942 sayılı Kanuna göre tespit edilecektir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 72' nci maddesine göre, (1) Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu yararına çalışan dernek statüsünde olduğu belirlenen derneklere, kuruluş amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve kamu hizmetlerine tahsisli olmayan taşınmazlar, satış tarihindeki alım satım rayici dikkate alınarak, 2886 sayılı Kanunun 13' üncü maddesinin 1' inci fıkrasında belirtilen komisyonca takdir edilen bedel üzerinden satılmaktadır.

233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanun ile değişik 54' üncü maddesi gereğince;

a) İlgili kamu iktisadi teşebbüsünün talebi ve Hazine Müsteşarlığının görüşü üzerine, Bakanlıkça belirlenecek rayiç bedeli üzerinden Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların; kamu iktisadi teşebbüsleri, müesseseler ve bağlı ortaklıklara sermaye olarak konulması, ödenmemiş sermayelerine mahsup edilmesi veya sermaye artırımına ilişkin taahhütlerin karşılanmasında kullanılmak üzere mülkiyetlerinin bunlara devrine Maliye Bakanı yetkili kılındığından; bu taşınmazların devrine ilişkin işlemler Bakanlık tarafından, devri müteakip yapılması gereken diğer işlemler ise Hazine Müsteşarlığı tarafından yerine getirilecektir.

b) Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, talepleri halinde, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere 492 sayılı Harçlar Kanununun 63' üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden ve satış amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmak kaydıyla bunlara doğrudan satılabilecektir.

4.4. TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİTİ

Tahmin edilen bedel tespitinin nasıl yapılacağına ilişkin hükümler; 2886 sayılı Kanunun 9'uncu, 4706 sayılı Kanunun 7'nci maddesinin son fıkrası, Yönetmeliğin 12'nci maddesi ile 313 sıra sayılı Milli Emlak Tebliğinin "Tahmin Edilen Bedelin Tespiti" başlıklı IV. Bölümünde öngörülmüştür. Bu tebliğe göre;

Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Ancak bu bedel; satışta, üzerinde bulunan ve mevcut durumu itibarıyla kullanılması ekonomik olmayan binaların yıkım masrafını aşan asgari levazım bedeli ve varsa bu nitelikte olmayan diğer binalar ile taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş (belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan) veya bilirkişilerden de araştırılabilir. Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanları ve Maliye Uzmanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği Yönetmelik eki "Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

1.Tahmin Edilen Bedel Tespitinde Dikkat Edilecek Hususlar

Tahmin edilen bedel tespitine ilişkin yukarıda bahsedilen genel kuralların yanında 313 sıra sayılı Tebliğin "Tahmin Edilen Bedelin Tespiti" başlıklı IV. Bölümünde, tespitinin nasıl yapılacağına ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Tahmin edilen bedelin tespitinde;

a) Taşınmaz üzerinde Hazineye ait bina bulunması durumunda bina değerinin, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun uygulanmasında esas alınan bina inşaat metrekare maliyet bedelleri dikkate alınarak tespit edilmesi,

b) 4706 sayılı Kanunun 19/7/2003 tarihinde yürürlüğe giren 5' inci maddesinin son fıkrasının "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler." hükmü gereğince bu tarihten sonra Hazine taşınmazları üzerine yapılan her türlü yapı ve tesisin mülkiyeti Hazineye ait olacağından, bu yapı ve tesislerin bedelinin de değerlendirmeye dahil edilmesi,

c) Uygulama imar planı yapılmayan ancak nazım imar planı içinde bulunan taşınmazların; ilgili belediyelerin yerleşim alanının devamında yer alması, alt yapı hizmetlerinden henüz yararlanmıyor olsa dahi imara açılacak ve bunlardan yararlanabilecek konumda bulunması, belediyenin nüfus ve yapılaşma yoğunluğundaki artış itibariyle uygulama imar planının düzenlenebileceği aşamaya gelmiş olması durumlarının değerlendirilmesinde dikkate alınması,

ç) Taşınmazın bulunduğu bölgede, Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinde oluşan bedellerin dikkate alınması ve bunların Tebliğ eki "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilmesi,

d) Taşınmazın imar durumu, bina ve inşaat sahası büyüklüğü, işyerlerine, meskun yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı vb. itibariyle en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurulması,

e) Belediye ve mücavir alan içinde her ölçekli imar planında; yerleşik alan (meskun alan) ile gelişme alanının tümünü kapsayan iskan sahasında kalan parsellenmemiş arazilerin yerleşik (meskun) halde olup olmadığına bakılmaksızın arsa,

Belediye ve mücavir alan içinde bulunup da her ölçekli imar planında iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen yerleşik (meskun) alanda bulunan ve belediye hizmetlerinden en az ikisinden faydalanmakta olan (yol-ulaşım, su-yol, su-ulaşım, ulaşım-temizlik, yol-temizlik vb.) parsellenmemiş araziler arsa,

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup yukarıda belirtilen kapsamda kalmayan araziler ile bu sınırlar dışında bulunan arazi vasfındaki taşınmazların zirai

faaliyete (Arazinin; hububat, sanayi ve yem bitkileri, baklagiller, sebze ve diğer tarla bitkileri ile bağ, bahçe, çay, meyve, kavak ve sair ağaç türlerinin yetiştirilmesinde kullanılması zirai faaliyet olarak nitelendirilecektir.) konu edilmeyerek başka bir amaçla (mesken, akaryakıt istasyonu, restaurant, sanayi tesisi v.b) kullanıldığının belirlenmesi durumunda arsa, mevcut durumunda vasfı arsa olarak belirtilmiş ise arsa,

olarak değerlendirilmesi gerektiğinden buna uygun asgari metrekare birim bedelinin belirlenmemiş olması durumunda,

4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 72 nci maddesine göre oluşturulacak takdir komisyonu vasıtasıyla asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesinin istenilmesi,

f) Üzerinde bina bulunan Hazineye ait taşınmazın asgari metrekare birim bedelleri farklı olan iki veya daha fazla caddeye/sokağa cephesinin bulunması durumunda, inşaat ruhsatına esas inşaat istikamet rölevesindeki ön cephe durumu tespit edilerek ön cephenin bulunduğu cadde veya sokağa göre, üzerinde bina bulunmayan taşınmazların ise ilgili belediyesince imar planında aynı ada içerisindeki diğer parsellerin durumu dikkate alınarak belirlenecek ön cephenin bulunduğu cadde/sokağa göre, asgari metrekare birim bedelinin belirlenmesi, taşınmazın bir tarafının cadde bir tarafının ise sokağa cephesinin bulunması durumunda ise cadde tarafı için belirlenen asgari metrekare birim bedelinin dikkate alınması, gerekmektedir.

2.Tahmin Edilen Bedel Tespitinde Kullanılacak Yöntemler

a. Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriterine Tahmin Edilen Bedel Tespiti

Tarım arazisi olarak kullanılan Hazine taşınmazlarına "Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Bu yönteme göre yapılacak değer tespitinde öncelikle arazinin rantı ve kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi durumunda arazinin değeri;

$K = R/f$ formülü uygulanarak bulunacaktır.

Burada;

$K =$ Arazinin değeri (TL),

$R =$ Arazinin rantı (TL),

$f =$ Kapitalizasyon faiz oranını (%) ifade etmektedir.

Kapitalizasyon faiz oranı; tarım faaliyetinin yapıldığı bölge için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenmesi mümkün olduğundan bu oranın tespiti için

idareimizce herhangi bir hesaplama yapılmayacak, değeri tespit edilecek arazinin bulunduğu bölgenin kapitalizasyon faiz oranının Tarım, Gıda Hayvancılık İl Müdürlüğünden temin edilmesi yoluna gidilecektir.

Arazinin Rantı ise; arazinin üretim hedefi ile onun idare sistemine göre değişiklik gösterecektir. Diğer bir anlatımla, rantın hesap edilmiş şekli, arazinin senelik gelir sağlayan (tarla ziraatı gibi) veya periyodik gelir temin eden (meyvelik gibi) üretim sahalarına tahsis edilmiş olmasına ve idaresinin kiracılık, ortaklık, mal sahipliği gibi usullerle yapılmasına göre değişiklik gösterecektir. Hazine taşınmazlarının değer tespitinde mal sahipliği usulü dikkate alınarak arazi rantı hesaplanacaktır.

Mal sahipliği tarafından işletilen arazilerde arazi rantı aşağıdaki formül esas alınarak hesaplanabilecektir.

Arazinin rantı (R) = Gayrisafi Hasıla (GH) – Yapılan Masraflar (YM) (4.1)
şeklindedir.

Söz konusu arazi rantının hesabında kullanılacak olan ve giderleri oluşturan hususlar arazi üzerinde alınacak ürün türüne göre değişiklik gösterebilecektir. Bu nedenle arazi üzerinden alınacak ürün türlerine göre geçerli olan giderlerin belli bir standartta olabileceği dikkate alındığında bu masrafların da her bir ürün çeşidi için hangi tutarda olduğu hususu ilgili Tarım, Gıda Hayvancılık İl Müdürlüklerinden sorularak tespit edilebilecektir.

Ancak, taşınmazların gerek kapitalizasyon oranının, gerekse arazi üzerinde bir dönemde alınabilen ürün çeşidine karşılık gelen masrafların temini parsel bazında her defasında ilgili kurumdan sorulmak yerine, köy ve mevki için belirlenmiş olan kapitalizasyon oranı esas alınacak ve ürün türüne göre belirlenmiş olan masraflar taşınmazlardan elde edilebilen ürünlere uygulanarak gerekli hesaplamalar yapılacaktır.

İlgili kurumlardan, kapitalizasyon oranının, arazi üzerinde bir dönemde alınabilen ürün çeşidinin, bu ürünlerin satış fiyatının ve bu ürünlerin üretiminde yapılan masrafların temininden sonra arazinin aşağıda belirtilen formül yardımıyla değeri hesaplanacaktır.

Örnek: (A) İlinin, (X) ilçesinin, (Y) Köyünde Hazineye ait araziden bir hasat dönemi içerisinde elde edilen ürünler ile yan ürün çeşitlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SIRA NO	ÜRÜN TÜRÜ	ÜRÜN VERİMİ (Kg/da)	ÜRÜNÜN FİYATI (TL/Kg)	BRÜT GELİR (TL/da)	YAPILAN MASRAFLAR (TL/da)	NET GELİR (TL)
1	BUĞDAY			213,00	53,00	160,00
	Dane	300	0,50	150,00		
	Saman	350	0,18	63,00		
2	BOSTAN	1400	0,40	560,00	100,00	460,00
3	YULAF			180,00	62,00	118,00
	Dane	350	0,40	140,00		
	Saman	400	0,10	40,00		
TOPLAM				953,00	215,00	738,00

Çizelge 4.1. Kırsal alanda tarımsal ürün ve net gelir örneği (URL-6).

Yukarıda yer alan veriler ışığında;

Arazi Değeri= $738/0,05=14,76$ TL/ da

Arazi Metrekare Değeri= $14.760/1000 = 14,76$ TL/m²

Olarak hesaplanmış olacaktır.

b. Karşılaştırma Yöntemine Göre Tahmin Edilen Bedel Tespiti

-İmar planında konut alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazları için ise "Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu"nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Karşılaştırma yönteminde; emsal olabilecek taşınmazlar ile değeri tespit edilecek taşınmazın, aynı bölgede, imar planı ile aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve emsal taşınmazların son bir yıl içinde satışa konu edilmesi koşullarını taşıyor olması gerekmektedir. Aksi durumda bu değerlendirme yöntemi kullanılmayacaktır.

Ayrıca, karşılaştırma yönteminde, taşınmazların bulunduğu alanın imar planı içerisinde yer alması ve her bir taşınmazın imar durumlarının açık ve net bir şekilde ilgili idare tarafından belirlenmiş olması gerekmektedir.

Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS, KAKS, Hmax veya "Emsal Oran (E)" dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek: (A) İlinin, (X) ilçesinde bulunan Hazineye ait ve imar planında konut ya da ticaret alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler aşağıdaki gibidir.

(1) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS, KAKS, Hmax Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERLEMESİ YAPILACAK TAŞINMAZIN VERİLERİ
Taşınmazların	A	B	C	D
Yüzölçümü (m ²)	600	500	800	700
Emsal Değerleri (TL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu Verileri				
H _{max} (m)	9,50	12,50	9,50	12,50
TAKS	0,25	0,25	0,30	0,20
KAKS	0,75	1,00	0,90	0,80

Çizelge 4.2. . Kentsel alanda taşınmaz verileri örneği (URL-6).

Karşılaştırma Yöntemine göre kıymet takdiri yapılacak Hazine taşınmazının değerinin hesabında, emsal taşınmazlara ait veriler üzerinden hesaplanarak bulunacak değerlerden faydalanılacaktır.

A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı = Yüzölçüm x KAKS

Bu durumda;

A Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 600 x 0,75= 450 m² olacaktır.

Buna göre;

B Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 500 m²,

C Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 720 m²,

D Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı= 560 m² olarak bulunacaktır.

Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

A Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 27.000/450= 60 TL/m²,

B Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 32.000/500= 64 TL/m²,

C Taşınmazının Metrekare Birim Değeri= 50.400/720= 70 TL/m², olacaktır.

Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak hazine taşınmazının tahmini satış bedeli hesaplanacaktır.

Buna göre;

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri= (60+64+70)/3x560= 36.213 TL,

Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri=36.213/700= 51,7 TL/m² olacaktır.

(2) İmar Planı ile Ticaret veya Konut Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait "Emsal Oran" Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERLEMESİ YAPILACAK TAŞINMAZIN VERİLERİ
	X	Y	Z	
Taşınmazların				T
Yüzölçümü (m ²)	300	250	400	700
Emsal Değerleri (TL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu				
Emsal (E)	0,5	0,8	1	1,5

Çizelge 4.5. Kentsel alanda taşınmaz verileri örneği (URL-6)

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat alanı hesaplanacaktır.

Buna göre;

$$X \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı} = 300 \times 0,50 = 150 \text{ m}^2,$$

Aynı yöntemlerle yapılacak hesaplamalarda;

$$Y \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı} = 200 \text{ m}^2,$$

$$Z \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı} = 400 \text{ m}^2,$$

$$T \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Alanı} = 1050 \text{ m}^2$$

olarak bulunacaktır.

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat alanları dikkate alınarak metrekare birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

$$X \text{ Taşınmazının Metrekare Birim Değeri} = 27.000/150 = 180 \text{ TL/m}^2,$$

$$Y \text{ Taşınmazının Metrekare Birim Değeri} = 32.000/200 = 160 \text{ TL/m}^2,$$

$$Z \text{ Taşınmazının Metrekare Birim Değeri} = 50.400/400 = 126 \text{ TL/m}^2,$$

olacaktır.

3. Adım: Emsal taşınmazların metrekare birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak "değeri hesaplanacak hazine taşınmazının" tahmini değeri bulunacaktır.

Buna göre;

$$\text{Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri} = (180+160+126)/3 \times 1050 = 163.100 \text{ TL},$$

$$\text{Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Metrekare Değeri} = 163.100/700 = 233 \text{ TL/m}^2 \text{ olacaktır.}$$

-İmar planında sanayi alanı olarak ayrılan Hazine taşınmazları için ise "Karşılaştırma Yöntemi" dikkate alınarak yapılacak değer tespiti "Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formu" nun "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilecektir.

Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS ve Hmax verileri dikkate alınarak hesaplanacaktır.

Örnek: (B) İlinde bulunan Hazineye ait ve imar planında sanayi alanı olarak ayrılan taşınmazın değer tespitinin "Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak hesaplanmasındaki veriler ise aşağıdaki gibidir.

İmar Planı ile Sanayi Alanı Olarak Kullanıma Ayrılan Taşınmazlara Ait TAKS ve Hmax Verileri Dikkate Alınarak Yapılan Hesaplama Yöntemi

TAŞINMAZLARIN YÜZÖLÇÜMÜ/DEĞERİ İMAR DURUMU VERİLERİ	EMSAL TAŞINMAZLARA AİT VERİLER			DEĞERLEMESİ YAPILACAK TAŞINMAZIN VERİLERİ
	A	B	C	D
Taşınmazların				
Yüzölçümü (m ²)	600	500	800	700
Emsal Değerleri (TL)	27.000	32.000	50.400	?
İmar Durumu Verileri				
H _{max} (m)	9,50	12,50	9,50	12,50
TAKS	0,25	0,25	0,30	0,20

Çizelge 4.6. Kentsel alanda taşınmaz verileri örneği (URL-6)

1. Adım: Emsal taşınmazlara ait toplam inşaat hacmi hesaplanacaktır.

A Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi: (Yüzölçüm x TAKS) x Hmax şeklinde hesaplanacaktır.

Bu durumda;

$$A \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi} = (600 \times 0,25) \times 9,50 = 1.425 \text{ m}^3,$$

Aynı yöntemlerle yapılacak hesaplamalarda;

$$B \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi} = 1.562,5 \text{ m}^3,$$

$$C \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi} = 2.280 \text{ m}^3,$$

$$D \text{ Taşınmazının Toplam İnşaat Hacmi} = 1.750 \text{ m}^3 \text{ olarak bulunacaktır.}$$

2. Adım: Emsal taşınmazların bilinen satış değerleri üzerinden toplam inşaat hacimleri dikkate alınarak metreküp birim bedelleri hesaplanacaktır.

Buna göre;

$$A \text{ Taşınmazının Metreküp Birim Değeri} = 27.000/1.425 = 18,95 \text{ TL/ m}^3,$$

$$B \text{ Taşınmazının Metreküp Birim Değeri} = 32.000/1.562,5 = 20,48 \text{ TL/ m}^3,$$

$$C \text{ Taşınmazının Metreküp Birim Değeri} = 50.400/2.280 = 22,11 \text{ TL/ m}^3 \text{ olacaktır.}$$

3. Adım: Emsal taşınmazların metreküp birim bedellerinin aritmetik ortalaması alınarak değeri hesaplanacak Hazine taşınmazının tahmini değeri bulunacaktır.

Buna göre;

$$\text{Değeri Hesaplanacak Hazine Taşınmazının Tahmini Değeri} = (18,95+20,48+22,11)/3 \times 1.750 = 35.898 \text{ TL,}$$

4.5. ÖRNEK MİLLİ EMLAK SATIŞ İHALESİ

Ankara Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Anıt Emlak Müdürlüğü tarafından 12.06.2012 tarihinde taşınmaz satış ihalesi gerçekleştirilmiştir. Bu ihalede 42 tane taşınmaz satışa çıkarılmış olup satışı gerçekleştirilen taşınmaz sayısı 15'dir. Satış gerçekleşen 15 adet taşınmazın tahmini bedeli (ihaleye başlanılan değer) 12.246.715 TL'dir. 15 adet taşınmazın satışından elde edilen değer 12.760.525 TL'dir.

Aşağıda söz konusu ihalede satışı gerçekleşen ve gerçekleşen örnek taşınmazlar hakkında bilgiler verilecek ve ihale süreciyle ilgili detaylar aktarıldıktan sonra değerlendirmelerde bulunulacaktır.

Örnek 1:

Gölbaşı ilçesi GölbeK Köyü 2273 parsel: Taşınmaz 744,06 m²'dir. Taşınmazın tahmini bedeli 4.100 TL olup, imarsızdır. Tamamı Maliye Hazinesine aittir.

Söz konusu taşınmaz 04.01.2012 tarihinde tescil harici alanların idari yoldan Hazine adına tescil edilmesi sonucu Maliye Hazinesi mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın tescil işlemleri için gerekli tescil dosyası daha sonra taşınmazın ihalesine de girecek olan şahıs tarafından hazırlatılmıştır. Yani şahıs taşınmazın tescil edilmesi ve satışa sunulabilmesi için mecbur olmamasına rağmen ve yapılacak ihaleyi alma garantisi bulunmamasına rağmen kendi iradesiyle cebinden belli bir miktar masraf yaparak (Ankara'da bu tür tescil dosyaları için özel harita kadastro mühendislik bürolarında 1000 TL'den başlayan rakamlar talep edilmektedir.) taşınmazın tescilinin yapılmasını sağlamıştır.

İhale süreci öncesinde Tahmini Bedel Takdiri için emlakçılardan alınan rakamlar birim m² için min: 1 TL max: 3 TL olup ortalama 2 TL'dir. Taşınmaz için kıymet takdir komisyonunda 5,5 TL değer takdir edilmiştir. Kıymet takdir komisyonu hiçbir objektif değeri göz önüne almadan ve köyde belli bir taşınmaz piyasası bulunmasına rağmen sadece taşınmazın satılacağından emin olduğundan (taşınmazın tescili sürecinde yapılan masrafları düşünürsek ki bu rakam en az 1000 TL'dir) kıymet takdir komisyonu çok yüksek bir rakam belirlemekten çekinmemiştir. İhaleye 3 kişi katılmıştır. İlk teklif 4120 TL Son teklif 11000 TL'dir. Taşınmazın 11000 TL karşılığında satışı gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek teklif 10600 TL şeklinde ihale gerçekleşmiştir.

Söz konusu taşınmaz özelinde yapılan ihalede büyük bir rekabet ortamı oluşmuş dolayısıyla taşınmazın değeri, tahmin edilen değerden çok üzerinde bir rakama ulaşmıştır. Ayrıca taşınmazın tescili için masraf yapan şahsın yaptığı masrafların boşa gitmesini

istememesi de taşınmazın bedelinin yükselmesinde önemli bir etkidir. İhaleye katılan şahısların bu şekilde rekabete girmesi ve taşınmazın değerini aşırı yükseltmesi; ilgili köyde daha sonra yapılacak Hazine taşınmazı satışlarında emsal alınacak ve bedel tahmini yapılırken göz önünde bulundurulacak en önemli ve belki de tek kıstas olacaktır. Dolayısıyla ihaleye katılanlar bilerek veya bilmeyerek köylerinde yapılacak Hazine satışlarına etkide bulunmuş olacaklar ve köylerinde yapılacak hazine taşınmaz satışlarını büyük ölçüde bitireceklerdir. Söz konusu köyde taşınmaz alternatiflerinin az olması ve taşınmaza talep olması durumunda ise taşınmaz piyasasında rakamlar basit bir ihale rekabeti sonucunda bir anda aşırı bir yükselme gösterecektir.

Sonuç olarak bu taşınmaz özelinde Hazine mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın ihalesinde yapılan küçük bir rekabet o köyde daha sonra yapılan alım-satım işlemlerini inanılmaz bir şekilde etkileyecektir. İlgili milli emlak birimi diğer taşınmazları için bedel takdirini yaparken psikolojik olarak ilgili ihaleyi baz alacak ve daha düşük bedel belirlemekten kaçınacaklardır. Rekabet ortamı sonucunda taşınmaz piyasasında herhangi bir objektif değer hiçbir geçerliliğinin kalmadığını ve “*mal müşteriye satılır*” deyiminin nasıl geçerlilik kazandığını bu örnek ile ortaya konmuştur.

Örnek 2:

Yenimahalle ilçesi İvedik 60268 ada 3 parsel: Taşınmaz 1505 m²'dir. Taşınmazın tahmini bedeli 530.000 TL olup imar planında “depolama alanı” kullanımındadır. Tamamı Maliye Hazinesine aittir.

Söz konusu taşınmaz imar uygulaması sonucu 17.07.2007 tarihinde Hazine mülkiyetine geçmiştir. 22.06.2009 tarihinde yapılan ihaleye ihale öncesi farklı şahıslar tarafından “.....taşınmazın tarafıma satılması” şeklinde talepler bulunmasına rağmen katılım gerçekleşmemiştir. İhale öncesinde emlakçılardan ortalama 225 TL fiyat alınmış, milli emlak birimi tarafından yapılan kıymet takdirinde 300 TL bedel takdir edilmiştir.

Daha sonra yine farklı şahıslar tarafından “.....taşınmazın tarafıma satılması” şeklinde talepler gelmeye devam etmiştir. Bu süreçte 3 kez kıymet takdirinde bulunulmuş ve sırasıyla 310, 350, 350 TL bedel takdir edilmiştir. Emlakçılardan ise ortalama 320TL fiyat alınmıştır.

Taşınmazın satışının gerçekleştiği 12.06.2012 tarihli ihale öncesi 350 TL bedel takdir edilmiş ve 530.000 TL tahmini bedel ile ihaleye çıkarılmıştır. İhaleye 7 talipli katılmış ve 600.000 TL ilk teklif gelmiştir. Taşınmaz 1.000.000 TL bedel karşılığında satılmış ve son teklif öncesi 990.000 TL teklif gelmiştir. Özetle çok çekişmeli bir ihale

süreci sonunda, “taşınmazın piyasa şartlarına çok yakın bir bedel takdirine yapılmasına rağmen” çok yüksek rakamlara satılması ilginç olup ihaleyi alan kişiler tarafından herhangi bir açıklama yapılmamıştır.

2009 yılında yapılan ihaleye hiç talipli çıkmaması ve 2012 yılında ihalede ise taşınmazın adeta havada kapılması; 2009 yılında yapılan kıymet takdirinin çok yüksek olması veya 2009-2012 yılları arasında bölgede ve ülkede meydana gelen konjonktürel değişikliklerin yeterince gözlemlenememesi ve doğru bir değerlendirme yapılamaması veya sebepsiz bir rekabet ortamı sonucu taşınmazın aşırı bir şekilde değerlendirildiği ihtimallerini akıllara getirmektedir.

Bu örnekte daha öncede ihaleye çıkılan bir taşınmazın ilk ihalesinde talipli çıkmaması ve bilinmeyen bir nedenle ikinci ihaleye 7 talipli çıkması ve taşınmazın ihalesinde gerçekleşen rekabet sonucu çok yüksek rakamlarla taşınmazın satışının gerçekleşmesi 1.örnekte belirtmiş olduğum sonuçları doğrulacaktır.

12.06.2012 tarihli ihalede satışı gerçekleşen diğer taşınmazların ihale sürecinde; her taşınmaza tek talipli çıkmış ve çok küçük sembolik artırımlar yapılarak ihale sonuçlandırılmıştır. Taşınmazlara tek talipli çıkmasının nedeni ise imarlı bölgelerde taşınmazların hisseli olmasıdır. Talipliler taşınmazın diğer hissedarlarıdır. Bu tür taşınmazların Kıymet Takdirleri yapılırken taşınmazın hissedarınca alınmak zorunda olduğu düşünülerek piyasa rakamlarının bir miktar üstünde rakamlar takdir edilmiştir. Kıymet Takdir Komisyonları herhangi bir töhmet altında kalmamak, bırakılmamak için veya herhangi bir soruşturmaya konu olmamak için bedel takdirlerinde gerekli cesareti gösterememektedirler. Bu tür kıymet takdirlerinde en temel kıstas “aman bana bişey olmasın”dır. Soruşturma geçirme korkusuyla kıymet takdirlerinde objektif davranılamamaktadır.

İlk iki örnekte satışı gerçekleşen taşınmazlarla ilgili açıklamalar yapılmıştır. Aşağıda vereceğim örnekler satışı gerçekleşmeyen taşınmazlarla ilgilidir.

Örnek 3:

Etimesgut ilçesi Elvan 46165 ada 3 parsel: Taşınmaz 1200 m²'dir. Taşınmazın tahmini bedeli 164.250 TL olup imar planında “konut alanı” kullanımındadır. Taşınmazın 365 m²'si Maliye Hazinesine aittir.

Söz konusu taşınmazın 4706 sayılı kanunun 4.maddesine göre doğrudan satışının yapılabilmesi için diğer hissedarlara tebligat yapılmış fakat geri dönüş olmamıştır. Taşınmazı diğer hissedarı Etimesgut Belediyesi m²'si 120.000.000 TL(Eski) karşılığında almak istemiş fakat Milli Emlak birimi tarafından söz konusu talep

cevapsız bırakılmıştır. 21.05.1997 tarihinde yapılan kıymet takdirinde 730.000.000 TL ve 06.08.1999 tarihinde yapılan kıymet takdirinde 4.015.000.000 TL takdir edilmiş 12.11.1999 tarihinde bu bedel üzerinden ihaleye çıkılmış ve talipli olmadığından satış gerçekleşmemiştir.

Emlakçılardan ortalama 200-250 TL bedel takdir edilen taşınmaz için son ihale öncesi 450 TL bedel takdir edilmiş ve ihaleye katılım olmadığı için taşınmaz satılamamıştır.

Bu tür hisseli taşınmazların bedel takdirinde taşınmazın çok hisseli olduğu hususu göz önüne alınmadan ve piyasa rakamlarının çok üzerinde rakamlarla yapılan bedel takdirleri sonucu yapılan ihalelerde, taşınmazın satılamaması çok normaldir. Taşınmazın çok hisseli yapıda olması taşınmazın bedelini düşüren bir etkidir. Bu husus göz önüne alınmadan yapılan ve piyasa rakamlarının çok üstünde hem de rekabetçi bir ortamın olmadığı bir taşınmazın böyle yüksek rakamlara satılabileceği ihtimali olacağını düşünmek aşırı iyi niyetlilikten başka bir şey değildir.

Milli Emlak teamüllerine göre taşınmazın daha sonraki ihalelerde bir önceki ihalede yüksek bedel tespiti yapıldığı çok net bir şekilde ortada olduğu görülmesine rağmen, bedelde herhangi bir indirimle gidilmesinin söz konusu olmayacağı da düşünülürse söz konusu taşınmazın uzunca bir süre satılmasının mümkün olmadığı sonucu ortaya çıkacaktır.

Örnek 4:

Gölbaşı ilçesi Gölçek Köyü 2246 parsel: Taşınmaz 1268 m²'dir. Taşınmazın tahmini bedeli 7.000 TL olup imarsızdır. Tamamı Maliye Hazinesine aittir. 2007 yılında tescil dosyası 1.Örnekte belirttiğim şekilde hazırlattırılan ve idari yoldan hazine adına tescil olan taşınmaz aynı yıl emlakçılardan 2-2,5 TL fiyat alınmış ve 4 TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazın satışı öncesi talipli 1 kişi aynı zamanda tescil dosyasını hazırlayan kişi tarafından "...taşınmazın tarafıma satılması" şeklinde dilekçe verilmiştir. Taşınmaz için 21.10.2009 tarihinde yapılan kıymet takdirinde ise 4,5 TL bedel belirlendikten sonra yapılan ihalede talipli çıkmayınca taşınmaz satılamıyor.

Daha sonra 06.07.2010 tarihinde yapılan kıymet takdirinde ise 5 TL bedel belirleniyor. Bu arada taşınmaza başka şahıslarda talipli olmaya başlıyor ve 5 TL üzerinden 24.11.2010 tarihinde yapılan ihaleye yine katılan olmayınca taşınmaz yine satılamıyor. Aynı bedel üzerinden 12.02.2011 tarihinde yapılan ihalede talipli şahıslara defalarca bilgilendirme yapılmasına rağmen (bilgilendirmelerde rakamlar mevcut) ihaleye katılım olmuyor.

23.03.2012 tarihinde emlakçılardan yeniden fiyat alınıyor ve emlakçılar ortalama 2,5 TL beyan ediyorlar. 28.03.2012 tarihinde yapılan kıymet takdirinde 5,5 TL takdir ediliyor ve 12.06.2012 tarihinde yapılan ihalede kaçınılmaz son gerçekleşiyor. Bu arada geçen her ihale sürecinde resmen dilekçe vermek suretiyle taşınmazın satışını talep eden müşteri sayısı artmasına rağmen yapılan ihalelerin tamamında ihaleye katılım gerçekleşmiyor.

Burada ilgili kıymet takdir komisyonu; talep sahibinin taşınmazın tescili için yaptığı masrafların boşa gitmemesi için ihaleye körü körüne gireceğini düşünerekten olsa gerek çok yüksek bedeller takdir ederek taşınmazın yıllarca satılmasına engel olmuştur.

12.06.2012 tarihinde yapılan ihale özelinde yapmış olduğum durum tespiti ve değerlendirmeler bu şekildedir. Satışı gerçekleşen diğer taşınmazların çoğunda Hazine küçük hissedardır ve diğer hissedarlar tarafından taşınmazlar satın alınmıştır. Satışı yapılamayan taşınmazların ortak özelliği ise çok yüksek bedel tespitlerinde bulunulmasıdır.

5. GENEL OLARAK TAŞINMAZ DEĞERLEME İŞLEMLERİNİN HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİRLERİNDE UYGULANAN DEĞERLEME İŞLEMLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

5.1. HAZİNE TAŞINMAZLARI KIYMET TAKDİRLERİNDE UYGULANAN DEĞERLEME İŞLEMLERİ

Genel olarak Hazine taşınmazlarının kıymet takdirleri; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik ve 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde kimler tarafından nasıl yapılacağı açıklanmıştır.

5.1.1. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğe Göre Kıymet Takdiri

Tahmin Edilen Bedel

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 12. maddesinde tahmin edilen bedel'in nasıl tespit edileceği açıklanmıştır.

(1) İhale komisyonlarına, ita amirleri tarafından;

“Tahmin edilen bedel, İdarece tespit edilir veya ettirilir ve ihale komisyonunca karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

(2) Ancak bu bedel;

a) Satış veya trampada; taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinden,

b) Ön izin verilmesinde ilk yıl için, varsa taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde birinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde beşinden,

c) Kullanma izni veya irtifak hakkı kurulmasında ilk yıl için, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden veya taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden,

ç) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda

projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin ön izin veya kullanma izni metrekaresine birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilen ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekaresine bedelinin yüzde onundan,

d) Kirada ise ilk yıl için, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresine birim değerinin yüzde beşinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilir.

(3) İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.

(4) Tahmin edilen bedel; 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaksızın, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır”.

(5) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanmış taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerin tahminî kira bedeli, yukarıdaki hükümlere tabi olmaksızın ilgili İdare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak İdarece tespit edilir.

(6) Tespit ve hesaplamalar bunun dayanaklarının da eklendiği "Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterilir, tutanak asıl evrak arasında saklanır.

Denilmektedir.

5.1.2. Hazine Taşınmazlarında Ecrimisilin Tespit ve Takdir Edilmesi

Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi 312 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 5. maddesinde;

(1) Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilerek Yönetmelik eki "Taşınmaz Tespit Tutanağı" düzenlenir. Söz konusu tutanakta; işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer verilir.

(2) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde "Taşınmaz Tespit Tutanağına" dayanılarak ecrimisil İdarece

tespit edilir ve Yönetmeliğin 17' nci maddesinde belirtilen komisyonca karara bağlanır.

(3) Ecrimisilin tespit ve takdirinde, İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına, işgalcinin kusurlu olup olmadığına ve taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekline bakılmaksızın, idarenin bu taşınmazdan işgalden önceki hâliyle elde edebileceği muhtemel gelir esas alınır. İşgalden önceki haliyle fiziki ve hukuki açıdan tamamen benzer nitelikte olan iki taşınmazın farklı şekillerde kullanıma konu edilerek işgal edilmiş olması, her iki taşınmazdan farklı tutarlarda ecrimisil alınmasını gerektirmez.

(4) Ecrimisil tespit ve takdir edilirken, Hazine taşınmazının değerini etkileyebilecek;

- a) İmar durumu,
- b) Yüzölçümü,
- c) Niteliği,
- ç) Verimi (Tarım arazilerinde),
- d) Alt yapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı,
- e) Konumu,

f) İşgalden önceki haliyle kullanılması halinde getirebileceği gelir, gibi her türlü objektif ölçüler dikkate alınarak rayiç değer tespit edilir.

(5) Ecrimisilin tespitinde ayrıca; aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, gerektiğinde ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur.

(6) Ayrıca, 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 19/7/2003 tarihinden sonra Hazine taşınmazları üzerinde yapılan yasal olmayan her türlü yapı ve tesisler (takılıp-sökülebilir nitelikli olanlar hariç), başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal edeceğinden, bu nitelikteki işgaller için ecrimisil, zeminle birlikte muhdesat da dikkate alınarak tespit ve takdir edilir.

(7) Kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlarda sözleşmenin bitiminden sonra kullanımın devam etmesi hâlinde, varsa sözleşme veya resmî senetteki hükme göre işlem yapılır. Aksi takdirde işgalciler hakkında ecrimisil tespit, takdir ve tahsilatı yapılır.

(8) Hazinesinin paydaşı olduğu taşınmazların işgali hâlinde, Hazine payına tekabül eden miktar esas alınarak ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır. Denilmektedir.

5.1.3. Hazine Taşınmazlarında Kira Bedelinin Tespiti

Kiraya verilecek taşınmazlarda kira bedeli 300 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin V. maddesinde; Tahmini kira bedeli, idarece tespit edilir veya ettirilir. Tespitte rayiç bedel esas alınır.

Bu bedel;

- Tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerin %5'inden az olmamak üzere idarece doğrudan,

-Tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz için beyanda bulunulmamış ise bedel, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak,

Tespit ve hesap edilir. Bedelin idarece doğrudan tespit edilmesi halinde de, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden yararlanılabilir.

Tespit ve hesaplamalar Yönetmelik eki "Tahmin Edilen Kira Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağında" gösterilir. Tutanak asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel, gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik ettirilir.

İşletme hakkı verilen büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin işletme hakkına ait tahmini bedel, Yönetmeliğin 8. maddesinde sayılan kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmadan bünyesinde büfe, kantin, çayocağı gibi yerler açılacak idarenin yetkililerinden alınacak bilgiler de gözönünde tutularak idarece tespit edilir. Bu bedel, Yönetmelik eki "İşletme Hakkı Verilecek Büfe, Kantin, Çay Ocağı Gibi Yerlere Ait Tesbit ve Tahmin Edilen İşletme Hakkı Bedeli Hesap Tutanağı" nda gösterilir.

Ayrıca; 4706 Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 7. Maddesine, 5228 sayılı Kanunla eklenen son fıkrasında; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz şirketlerince ve Bakanlık merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedelin, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacağı öngörüldüğünden, bu yolla değer takdir edilen taşınmazlar için ayrıca kıymet takdir kararı alınmayacağı belirtilmektedir.

5.2. UYGULANAN SİSTEMLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

5.2.1. Tarım Arazisi Olarak Kullanılan Taşınmazlardaki Değerleme İşlemlerinin Karşılaştırılması

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 12. maddesinde; “bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

Ayrıca; İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir.” Denilmektedir.

Söz konusu yönetmelikte, sadece taşınmazın konum ve özellikleri göz önünde bulundurulur denilmiş, fakat bu konum ve özellikler ayrıntılı olarak anlatılmamıştır.

Uygulamada, ziraat odası, ticaret odası, belediye ve mahalli bilirkişilerden alınan değerlerden az olmamak üzere bedel, kıymet takdir komisyonunca belirlenmektedir.

313 sıra no’lu Milli Emlak Genel Tebliğinde ise söz konusu Yönetmeliğe göre tarım arazisi olarak kullanılan taşınmazların değerlemesinde önemli yenilikler getirilmiştir.

Yönetmelikte, değerlemede dikkate alınması istenen taşınmazın konum ve özellikleri 313 sıra no.lu Genel Tebliğde ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Bunlar özetle;

1- Uygulama imar planı bulunmayan tarım arazisinin nazım imar planı içinde bulunması, ilgili belediyenin yerleşim alanının devamında olması ve gelişimi itibarıyla imara açılacak durumda olmasının değerlemede göz önüne alınması,

2- Taşınmazın bulunduğu bölgede, Hazine ve diğer kamu kurum veya kuruluşları tarafından gerçekleştirilen satış, kamulaştırma, satın alma ve kiralama işlemlerinde oluşan bedellerin dikkate alınması,

3-Taşınmazın bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı itibarıyla en iyi kullanım alternatiflerinin değerlemede göz önüne alınması,

4- Belediye ve mücavir alan içinde bulunup imar planlarında iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen yerleşik (meskun) alanda bulunan ve en az iki adet belediye hizmetlerinden (yol-ulaşım, su-yol, su-ulaşım, ulaşım-temizlik, yol- temizlik vb.) faydalanmakta olan parsellenmemiş arazilerin değerlemede tarım arazisi olarak değil de arsa olarak değerlemelerinin yapılması,

5-Belediye mücavir alan sınırlarında olup 4. madde kapsamında kalmayan

taşınmazlardan, zirai faaliyet yapılmayan ancak başka bir amaçla mesken, akaryakıt istasyonu, restaurant, sanayi tesisi vb. olarak kullanıldığının belirlenmesi durumunda arsa olarak değerlendirilmesinin yapılması,

6-Tarım arazisi olarak kullanılan Hazine taşınmazlarına, "Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak değer tespitinin yapılması ve bunun da Satış İşlemine Esas Kıymet Takdir Karar Formunun Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar bölümünde gösterilmesidir.

Anılan tebliğde, taşınmaz değerlendirme yöntemleri kıymet takdirlerinde Hazine taşınmazının değerini belirleyen direk unsur olmasa da, taşınmazların değerlerinin bilimsel bir yöntemle belirlenmesi yolunda önemli bir adımdır.

Tarım arazilerinin değerlendirilmesinde, genel taşınmaz değerlendirme işlemlerinde Milli Emlakta uygulanan sisteme göre daha geniş kapsamlı kriterler kullanılmaktadır.

Bilimsel ve sağlıklı bir değerlemenin yapılabilmesi için, net geliri bulurken taşınmazla ilgili gelir-gider ve boşluk kayıplarının çok iyi hesaplanması gerekmektedir. Aksi takdirde taşınmazın değerine tam olarak ulaşmamız mümkün olmayacaktır.

Ayrıca tarım arazilerinin değerlendirilmesinde, taşınmazın gelirini etkileyen unsurların dışında (Çünkü formülde taşınmazın değeri = Net Gelir/ kapitalizasyon faizi olduğu için ayrıca taşınmazda geliri etkileyen unsurların sayılmasına gerek yoktur.) Milli Emlak'ta uygulanan değerlendirme işlemlerindeki kriterlere ek olarak, aşağıdaki unsurların da dikkate alınmasının daha iyi bir değerlemenin yapılabilmesi için gereklidir.

Bu unsurlar kısaca;

- 1- Taşınmaza ekilen ürün çeşidinin kolaylıkla değiştirilebilir olması,
- 2- Taşınmazın pazar yerine yakınlığı,
- 3- Taşınmazın bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu,
- 4- Taşınmazın bulunduğu bölgede mülk güvenliği,
- 5- Taşınmazın geometrik şekli,
- 6- Taşınmaza ulaşım kolaylığı,
- 7- Taşınmazın kadastro görmüş olması,
- 8- Taşınmazın topoğrafyası,
- 9- Taşınmazın doğal afetlere maruz kalma olasılığı,
- 10- Taşınmazın serbestçe alınıp satılabilmesidir.

Ayrıca tarım arazilerinin değerlendirilmesinde kapitalizasyon faiz oranının sağlıklı olarak belirlenmesi de çok önemlidir.

Kapitalizasyon oranı belirlenirken yakın zamanda satışı gerçekleşmiş nitelikleri benzer taşınmazların satış fiyatları ve gelirleri kullanılarak belirlenir.

Burada taşınmazın değerine tam olarak ulaşmak bazen mümkün olmayabilir. Çünkü, ülkemizde yakın akraba alım- satımları gerçek değer ortaya çıkmasını engellemektedir.

Ayrıca tapu harcı ve vergiden kaçınmak için alıcı ve satıcılar gerçek değeri beyan etmekten kaçınabilmektedirler.

313 no'lu genel tebliğde; "kapitalizasyon faiz oranının X ilçesine münhasır olmak üzere ilgili kurumdan temin edilir." denilmektedir. Taşınmazın değerinin tam olarak ortaya çıkması açısından kapitalizasyon oranları ilçelere göre değil, köy hatta mümkün ise köyedeki mevkilere kadar belirlenmelidir.

Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) sistemiyle entegrasyonu sağlanmış bir programla, ülke genelinde değer haritaları oluşturularak belirlenen kapitalizasyon oranları yenilenebilir ve her zaman kullanılabilir şekilde kayıt altına alınmalıdır.

Ayrıca, ecrimisil ve kira bedellerinin tespitinde de Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri dikkate alınabilir. Uygulamada bedellere çokça itirazlar olmaktadır. Bu yöntemle ecrimisil ve kira bedelleri daha objektif olacak ve taşınmaza ilişkin hak ve menfaatlerle taşınmaz bedellerinin tespiti yönteminde standardizasyon sağlanmış olacaktır.

5.2.2. Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerleme İşlemlerinin Karşılaştırılması

Arsa vasıflı taşınmazlarda da değer belirlenirken, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 12.maddesinde; "Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır.

Ayrıca; İdarece bedel tespit ve takdir edilirken gerektiğinde bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar, ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de araştırılabilir." Denilmektedir.

Söz konusu yönetmelikte, sadece taşınmazın konum ve özellikleri göz önünde bulundurulur denilmiş, fakat bu konum ve özelliklerin neler olabileceği ve değere ne şekilde etki edebileceği ayrıntılı olarak anlatılmamıştır.

313 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğinde ise söz konusu Yönetmeliğe göre imar planı çerisindeki arsa vasıflı taşınmazların değerlemesinde önemli yenilikler getirilmiştir. Bu yenilikler özetle;

- 1- Değerleme yöntemlerinden, Karşılaştırma Yönteminin uygulanması,
- 2- Bu yöntemde taşınmazların imar planı içerisinde yer alması gerektiği,
- 3- Değeri tespit edilecek taşınmazın, emsal olacak taşınmazlarla aynı bölgede, imar planı ile aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve emsal taşınmazların son bir yıl içinde satışa konu edilmiş olması,
- 4- Taşınmazların değerleri, taşınmazlara ait TAKS, KAKS, Hmax ve "Emsal Oran (E)" dikkate alınarak hesaplanmasıdır.

İmar planları içerisindeki arsa vasıflı taşınmazların değerlemesinde; sadece imar planında aynı kullanım amacını ihtiva etmesi ve yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, Hmax veya "Emsal Oran (E)") taşınmazın değerini belirlemede yeterli değildir.

Bu koşulların yanı sıra, taşınmazın değerini önemli oranda etki yapabilecek diğer bazı özelliklerinde dikkate alınması gerekmektedir. Bu özellikler;

1-Taşınmazın kullanım biçimi: Yasal olarak kısıtlamaların olması, irtifak hakkı, enerji nakil hattı gibi.

2-Taşınmazın topoğrafyası: Topoğrafik yapı, yapı maliyetlerini, alt yapı tesislerinin inşasını ve hafriyatı etkiler.

3-Parselin geometrik şekli: İmarıda yapılaşma koşulları aynı olsa da yapı kullanım alanının düzgün ve istenen biçimde olması parsel şeklinin düzgünlüğüne bağlıdır. Bu da fiyata önemli ölçüde etki eder.

4-Zeminin jeolojik yapısı: Taşınmazın kaygan bir zeminde ve ya bataklık alanda olması taşınmazın değerine etki eder.

5-Gürültü etkisi: Gürültünün çok olduğu yol kavşağı ve ya eğlence merkezlerine yakın olan parsellerde gürültünün olumsuz etkisi vardır.

6-Taşınmazın manzarası: İki ayrı taşınmaz aynı adada ve aynı yapılaşma koşullarına sahip olsa da doğal güzellikleri görebilme özelliği, taşınmazın değerine önemli ölçüde etki eder. Örnek: Ankara Gölbaşı İlçesinde aynı adada Mogan Gölünü gören ve göremeyen parsellerin durumu.

7-Ada köşelerindeki parseller: Ada köşelerindeki parsellerin değeri, içte bulunan parsellere göre daha fazladır.

Arsa vasıflı taşınmazların değerlemesinde yukarıda anlatılan özelliklerin dikkate alınması gerekmektedir.

İmar planları içerisinde yapılaşmanın olduğu yerlerde Hazine tarafından kiraya verilen konut ve dükkanların değerlerinin belirlenmesi için ikinci bölümde Gelir indirgeme (Kapitalizasyon) yaklaşımında anlatılan brüt kira çarpanı yöntemi

uygulanabilir.

Ayrıca, Hazine taşınmazlarının değerini belirleyecek komisyonların kimlerden oluşacağı, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 17. maddesinde belirtilmiştir.

Uygulamada, ziraat odası, ticaret odası, belediye ve bilirkişilerden alınan bedellerden az olmamak üzere taşınmazın bedeli komisyonca belirlenmektedir. 313 sayılı Milli Emlak Tebliğinde anlatılan Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri ve Emsal Karşılaştırma Yönteminde anlatılan yaklaşımların uygulanabilmesi için ilgili müdürlüğün bünyesinde varsa harita, pafta ve imar planını bilen teknik elemanların da (harita mühendisi, şehir plancısı, harita teknikeri ve Kadastro teknisyenleri) ihale komisyonlarına üye olarak alınmaları daha sağlıklı değerlerin bulunmasına yardımcı olacaktır.

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

6.1 Genel Değerlendirme

Taşınmazların bilimsel teknik yöntemlerle güncel ve güvenilir verilere dayalı olarak belirlenen değerleri, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, sermaye piyasası uygulamaları, kentsel dönüşüm, imar uygulamaları, aynı hak tesisi vb. gibi pek çok etkinliğin dayanağını oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmaz değerlerinin tarafsız, doğru ve güvenli biçimde belirlenmesi, güncel tutulması, kamu ekonomisi, toplumsal sorunlar, kamu yönetimi ve ülkemizin planlı kalkınması için büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizde;

- 1) Taşınmaz değerlemesine yönelik hükümleri içeren, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası başta olmak üzere birçok kanun, tüzük, yönetmelik ve tebliğ bulunmaktadır,
- 2) Taşınmaz değerlemesi çalışmaları, farklı uygulamalarda birçok farklı kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir,
- 3) Bu kurumların yanı sıra, değerle ilgili anlaşmazlıkların yargıya taşınması halinde, değerlendirme görevini, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi komisyonlarının üstlenmektedir,
- 4) Kamusal alanda değerlendirme yapan kurum ve komisyonlar dışında, sermaye piyasasına yönelik değerlendirme faaliyetleri (ipotek, alım-satım vs.) “gayrimenkul değerlendirme şirketleri” tarafından yapılmaktadır,
- 5) Bu nedenle ülkemizdeki taşınmaz değerlemesinin yasal ve kurumsal yapısının oldukça karmaşık bir durumdadır,
- 6) Uygulamalar için gerekli yapılanmaların bütüncül bir yaklaşımla değil, dönemsel ihtiyaçları karşılamak için çok parçalı yapıda oluşturulduğu bir gerçektir.

Taşınmaz değerlendirme sistemimizde yaşanan sorunların ve değerlendirme için gerekli olan bilgileri eksiksiz sağlama, kurumsal yapılanmayı tek bir çatı altında toplama görevini üstlenen bir lider kurumun olmayışının temelinde, taşınmaz değerlendirme sürecinin bir bütün olarak ele alınmaması yatmaktadır. Bu nedenle, kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacak, güncel taşınmaz değerlerinin belirlenmesini ve kayıt altına alınmasını gerçekleştirecek, vergi ve harç kayıplarını önleyecek, kalkınma politikalarının üretilmesine yardımcı olacak bir sistem içerisinde mevzuat bütünlüğü sağlanması gerekmektedir.

Bu nedenle aşağıdaki gibi bir yapılanma gerçekleştirilebilir.

- 1) Tapuda gerçekleşen devir işlem bedelinin doğru beyan edilmesini sağlayacak düzenlemeler yapılmalıdır.
- 2) Ülkemizde taşınmaz değerlemesi konusundaki çok başlılık ya da başsızlık giderilmelidir.
- 3) Mekânsal bilgi sistemlerinin temeli olan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) projesini yürüten TKGM, vergilendirmeye esas küme değerlemesi, değer haritalarının üretimi ve ulusal taşınmaz değerlendirme bilgi sisteminin kurulması görevlerini üstlenmelidir.
- 4) Uluslararası etik standartlarının uygulanabilmesi için değerlendirme raporlarının ve faaliyetlerinin izlenmesi gerekmektedir.
- 5) Taşınmaz değerlendirme konusunda yeni kurumsal yapılanmada ilgili disiplinlerden nitelikli eleman açığı giderilmelidir.
- 6) Emsal taşınmazların alım-satım fiyatları ve karakteristikleri ile birlikte değeri belirlenecek taşınmazların karakteristikleri bilgisayar ortamında değerlendirme modelleri vasıtasıyla işlenerek taşınmaz değerlerinin tespit edildiği, taşınmaz değerlendirme standartlarında veri transferi, ağ yapısı ve CBS destekli yaklaşımlar tercih edilmelidir.
- 7) TAKBİS'nin veri paylaşımı yolu ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla entegrasyonunun yaygınlaştırılması sağlanmalıdır.
- 8) Yerel yönetimlerin, hâlihazır haritalarını güncel tutmaları ve kent bilgi sistemlerini kurmaları, imar planlarını, imar uygulamalarını, yapı ruhsatına ve teknik alt yapılara esas mimari ve mühendislik projelerini TAKBİS ve Kent Bilgi Sistemlerindeki verilerden yararlanarak hazırlanmasını sağlamaları gerekmektedir.

Önerilen bu yapılanma ile;

- 1) Taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm faktörlerin tespit edilerek bilgi sistemi ortamında, veri girilebilir, güncellenebilir, sorgulanabilir, analiz edilebilir ve paylaşılabilir hale dönüştürülmesi ile değerlendirme alanında önemli bir bilgi kaynağına ulaşılmış olacak,
- 2) Bu kaynağın, ulusal düzeyde, diğer sistemlere uyumlu hale gelmesi ve merkezi yapıda olması, değerlendirme sektörünün daha etkin ve verimli sonuçlar elde edebilmesine imkân sağlayacak,
- 3) Tüm değerlendirme faaliyetleri uluslararası değerlendirme standartlarında icra edilebilir

ve denetlenebilir hale gelecek,

- 4) Kamulaştırma, özelleştirme, kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal adalet sağlanabilmiş olacak,
- 5) Kamusal yatırımlar sonucu oluşan değer artışlarının sağlıklı bir şekilde takibi ve vergilendirilmesi sağlanabilecek,
- 6) Vergi ve harç kaybı önlenecek, vergi barışına ve vergi adaletine katkı sağlanacak,
- 7) TKGM bünyesinde kurulacak, iyi işleyen, verilerinin sağlıklı olduğu, kolay erişilebilen, ülke genelinde sorgulamaların yapılabildiği, karşılaştırma algoritmaları kurulmuş bir “Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi” ile ekonomi üzerindeki etkiler olumlu yönde gelişecektir.

Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınmasıyla birlikte ülkemizde;

Vergi adaletinin sağlanması, ülkemizin planlı kalkınması için gerçek ve tüzel kişilerin özel mülkiyetindeki taşınmazların değerinin bilinmesi, ekonomik işlemlerin kayıt altına alınması, yargının kamulaştırma, konut sektörü, şirket varlıkları vb. dava yükünün azaltılması, davalarda taşınmaz değerlerine ilişkin bilirkişi raporlarının Coğrafi Bilgi Sistemlerine, bilimsel teknik verilere dayalı olarak düzenlenmesinin sağlanması, kamulaştırma işlemlerinin adil ve sorunsuz biçimde gerçekleştirilebilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde kamunun, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet haklarına saygılı davranılması, kent rantlarının kente ve topluma kazandırılması, toplumsal huzur ve barışın sağlanması açılarından ivedilikle gerçekleştirilmesi gereken bir kamu görevidir.

6.2 Milli Emlak Genel Müdürlüğü Açısından Değerlendirme

Misyonu; Devlet malları ile devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmek olan,

Vizyonu; Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olan Milli Emlak Genel Müdürlüğünde, Hazine taşınmazlarını daha iyi yönetmek, geliştirmek ve yeni projelere konu edebilmek için günümüz şartlarına uygun olarak uluslararası kabul görmüş değerlendirme standartlarına göre değerlendirme yapılması uygun olacaktır.

313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğiyle Hazine taşınmazlarının değerlemesinde

yenilikler getirilmiştir. Ancak; gelirlerin kapitalizasyonu kriteri ve karşılaştırma yöntemlerine göre yapılan değer tespitlerinin, satış işlemine esas kıymet takdir karar formunun “Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar” bölümünde gösterilmesi istenmiştir. Bu yöntemler taşınmazın değerini belirleyen asıl unsurlar olarak görülmemiştir.

Hazine taşınmazlarının değer tespitlerinde birlik sağlanması için, uluslararası kabul görmüş yöntemlerden gelir, karşılaştırma ve maliyet yöntemlerindeki değer kriterleri dikkate alınıp, değer tespitlerinin bu yöntemlere göre yapılması sağlanmalıdır.

Kira ve ecrimisil kıymet takdirlerinde de gelirlerin kapitalizasyonu kriterine göre brüt kira çarpanı dikkate alınarak yapılacak bedel tespitleri daha rasyonel olup uygulamada birliği sağlayacaktır.

Değer tespitlerinde sağlıklı bir sonuca ulaşmak için, farklı değerlendirme yöntemlerinin aynı anda bir taşınmaza uygulanarak sapmanın minimize edileceği bilimsel bir gerçekliktir. Dolayısıyla Hazine taşınmazlarının değerlemesi için de bu şekilde uygulama yapılabilir.

Taşınmazın değerine etkide çok önemli bir role sahip olan kapitalizasyon oranının köy/ mahalle hatta mevkilere göre belirlenip hesaplanması gereklidir. Bunun için Milli Emlak Genel Müdürlüğünde bir veri bankası oluşturulabilir.

Gelir, karşılaştırma ve maliyet yöntemlerinin hazine taşınmazları değer tespitlerinde uygulanabilmesi için Milli Emlak çalışanlarının bu konuda bilgilendirilmesi uygun olacaktır.

KAYNAKLAR

Açlar, A. Çağdaş, V., 2002, Mühendis, Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Taşınmaz) Değerlemesi. TMMOB HKMO Yayınları, Ankara.

Alp, A., Yılmaz, U., 2004, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.

Balchin, Paul N., 1985, Urban Land Economics, Kiev.

Çağdaş, V., 2006, Taşınmaz Değerlemesi Temel Bilgi Semineri, İstanbul.

Ertaş, M., 1992, Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Karatay İlçesi İçin Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü.F.B.E, Konya.

Ertaş, M., 2000, Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü.F.B.E, İstanbul.

Ertaş, M., Göktepe A., 2011, Kırsal Alanlarda Taşınmaz Değerleme Ölçütlerinin Belirlenmesi ve Bazılarının Ağırlık Hesabı. FIG Working Week, Marrakech, Marocco.

Gültekin, T., 2008, Gayrimenkul Bilgi Bankası, İstanbul.

Seele, W., 1977, Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im landlichen Raum, Bonn.

Teloğlu, Ö. F., 1997, Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi ile Gayrimenkulün Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul.

Yazıcı, C. Dinçer, I. Balsarı, Z., 2006 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri Sınava Hazırlık Eğitimi I.Bölüm, Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul.

Yomralıoğlu, T., 1997, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Trabzon.

URL-1: Adalet Bakanlığı, 2012. <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/5175.html>

URL-2: Atak Gayrimenkul, <http://www.atakgd.com.tr>

URL-3: Başbakanlık, 2006. <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/5175.html>

URL-4: <http://www.dud.org.tr>

URL-5: <http://www.gib.gov.tr>

URL-6: <http://www.milliemlak.gov.tr>

URL-7: <http://www.tkgm.gov.tr>

URL-8: <http://www.oib.gov.tr/baskanlik/yasa.htm>

URL-9: <http://www.spk.gov.tr/>

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : ZEKİ ÇEVİK
Uyruğu : TC
Doğum Yeri ve Tarihi : MADEN 01.09.1983
Telefon : 0505 839 38 42
Faks :
e-mail : zekicevik23@hotmail.com

EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	: Maden Lisesi-Maden-ELAZIĞ	2000
Üniversite	: Selçuk Üniversitesi-KONYA	2005
Yüksek Lisans	: Selçuk Üniversitesi-KONYA	
Doktora	:	

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2007	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Harita Mühendisi
2012	Keçiören Belediyesi	Harita Mühendisi

UZMANLIK ALANI İmar Uygulamaları, Kamu Taşınmazları Yönetimi

YABANCI DİLLER İngilizce

BELİRTMEK İSTEĞİNİZ DİĞER ÖZELLİKLER

YAYINLAR