



GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

Hasan BAL www.hasanbal.net



TEMEL KAVRAMLAR

- **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 noterde yapılmaktadır.

2

Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

- **Gayrimenkul,** Arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanısıra binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentiler, su tesisatı, ısıtma tesisatı ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. bütünleşik maddeler gibi tüm sabit bina eklentileri de taşınmaz mülkün birer parçasıdır. Taşınmaz mülk ayrıca hem toprak üstü ve hem de toprak altı tüm eklentileri içerir.

3

Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

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

4

Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

- **Varlıklar,** muhasebede geçmişteki işlemlerin sonucu olarak işletme tarafından kontrol edilen ve ileride işletmeye ekonomik fayda akışı sağlaması beklenen aktiflerdir.
- **Cari varlıklar.** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir şekilde kullanılma niyeti bulunmayan varlıklardır. Stoklar, üçüncü kişilerin işletmeye borçları, kısa vadeli yatırımlar ve kasa veya bankadaki nakit cari varlık örnekleridir. Normalde sabit kıymet olarak kabul edilen gayrimenkuller, belirli şartlar altında cari varlık olarak kabul görür (satış için stoklarda bulundurulmuş araziler ve üzerinde iyileştirmeler yapılmış gayrimenkuller vb.).

5

Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

- **Cari olmayan varlıklar** Bunlar aşağıda, iki kategoride açıklanan maddi ve maddi olmayan varlıklardan oluşur.
- **Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat.** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülen ve ilgili amortismanlar düşüldükten sonra kalan tutarları temsil eden arazi, binalar, makine, teçhizat ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileridir. *Gayrimenkul, makine ve teçhizat maddi veya fiziksel varlıklardır.*
- **Diğer cari olmayan varlıklar,** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülmeyen, fakat, uzun vadeli yatırımlar ve alacaklar, şerefiye, gelecek yıllara ait giderler; patentler, markalar ve benzeri varlıklar gibi uzun süre elde bulundurulması düşünülen varlıklardır. Bu kategori maddi ve maddi olmayan varlıkları kapsar. *Maddi olmayan varlıklar,* gayri maddi kişisel mülkiyet kalemleri olarak kabul edilir ve patentler, markalar, telif hakları, imtiyaz hakları ve sözleşmeleri içine alır

6

Amortisman

- *Amortisman* terimi, değerleme ve finansal raporlamada farklı şekillerde kullanılmaktadır.
- Varlık değerlemesinde *amortisman*, bir varlığın piyasada gerçekleşecek varsayımsal bir değiş tokuştaki değerini takdir etmek için, varlıkta meydana gelen fiziksel ve işlevsel (teknik) yıpranma ve ekonomik (dış) eskimeleri yansıtmak üzere varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinde yapılan düzeltmelerdir.
- Finansal raporlamada *amortisman*, bir varlığın itfa edilebilir maliyetinin işletmedeki faydalı ömrü boyunca sistematik olarak dağıtımını temsilen gelirleri düşürücü düzeltmelerdir. Bu belirli bir işletmeye ve varlığın kullanımına özgü olup piyasadan etkilenmesi şart değildir.

7

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

- **Fiyat kavramı**, bir emtia, mal veya hizmetin el değiştirmesi ile ilgilidir. Fiyat, ilgili madde için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir. El değiştirme gerçekleştirildikten sonra fiyat, ister açıklanmış olsun ister olmasın, tarihsel bir gerçek olur. Ödenen fiyat aynı zamanda arz ve talebin kesişme noktasını temsil eder.

8

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

Maliyet Kavramı

- i) Mallar veya hizmetler için ödenen bedel alıcı için bu mal veya hizmetlerin maliyetidir.
 - ii) Mal veya hizmeti meydana getirmek veya üretmek için gerekli tutar.
- Maliyet, el değiştirmeden farklı olarak üretimle ilgili bir kavramdır. Bir mal tamamlandıktan veya bir hizmet verildikten sonra maliyet tarihsel bir bilgi haline gelir.
 - Bir mülkün toplam maliyeti, bu mülkün üretilmesinin tüm doğrudan ve dolaylı maliyetlerini içermektedir.

9

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

Pazar Kavramı

- Mal, hizmet ve emtiaların fiyat mekanizması vasıtasıyla satıcılar ve alıcılar arasında el değiştirdiği ortamdır.
- Pazar kavramı, faaliyetlerine yönelik bir kısıtlama olmaksızın alıcılar ve satıcılar arasında malların ve/veya hizmetlerin ticaretinin yapılabilmesi anlamına gelmektedir. Bir pazar, yerel, ulusal veya uluslararası nitelikte olabilir.

10

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

Değer Kavramı

- Satın alınmak için sunulmuş bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından mutabık kalınması muhtemel fiyat. Değer, alıcılar ile satıcıların mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varmaları olası kuramsal veya hayali bir fiyatı belirler. Bu nedenle, değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir.

11

Gayrimenkul Değerlemesi

- **Gayrimenkul Değerlemesi**; Objektif, bağımsız ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle ilgili tarihte söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir.
- SPK'ya göre Değerleme; "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir".

12

Değer Kavramları

- **Değer;** "değer" sözcüğü "Pazar (piyasa) değeri", "kullanım değeri", "yatırım değeri", "faal işletme değeri", "sigortalanabilir değer", "vergi değeri", "kurtarılabilir değer", "tasfiye veya zorunlu satış değeri", "özel değer" ve "ipotek teminatlı kredi değeri" gibi çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bunların tümü sıradan yatırımcılara veya kullanıcılara/kiracılara "ileride elde edilecek getirilerin şimdiki değerini" ifade eder. Bununla birlikte bunların her biri farklı anlamlara sahiptir. Değer tespitleri standart hale getirilemez ve değerlendirme uzmanı (ekspert) bu ifadeleri kullanırken çok dikkatli olması gerekmektedir. Bir gayrimenkulün değerlemesi sırasında en önemli faktör "**pazar değeri**"dir.

13

Pazar Değeri

- **Pazar Değeri,** 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. (UDES 1)

14

Pazar Değeri

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

15

Pazar Değeri

- **Pazar Değeri**ni tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

16

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Kullanım Değeri.** Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün *en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK)* veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (UDES 2)

17

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın *yatırım değeri*, o varlığın *Pazar Değeri*'nden daha fazla veya daha az olabilir. *Yatırım Değeri* terimi yatırım mülkünün *Pazar Değeri* ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte *Pazar Değeri*, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen *yatırım değerlerini* yansıtabilir. *Yatırım değeri, Özel Değer* ile ilişkilidir (UDES 2)

18

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **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. (UDES 2)

19

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir. (UDES 2)

20

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda *Pazar Değeri*, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan *Pazar Değeri*'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle *Vergi değeri*, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe *Pazar Değeri* ile uyumlu olarak görülemez. (UDES 2)

21

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda *paraya çevrilebilir net değere* eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir. (UDES 2)

22

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **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. (UDES 2)

23

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **Özel Değer:** *Pazar Değeri*'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. *Özel Değer*, örneğin, bir mülkün bitişindeki 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. *Özel değer*, *işletme değeri* ve *yatırım değeri* unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin *Pazar Değeri*'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir. (UDES 2)

Pazar Değeri Dışındaki Değer Kavramları

- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, 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 ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir. (UDES 2)

25

Değeri Etkileyen Faktörler

I- Sosyal Unsurlar

- a) Nüfus artış hızı
- b) Nüfus yoğunluğundaki değişimler
- c) Aile büyüklüğündeki değişimler
- d) Mimari dizayna karşı tutum

II- Ekonomik Unsurlar

- a) Doğal kaynaklar –miktar, kalite, yerleşim ve tükenme oranı
- b) Ticari ve endüstriyel trendler
- c) İstihdam ve ücret düzeyleri
- d) Para ve kredinin elde edilebilirliği
- e) Fiyat düzeyleri, faiz oranları ve vergi yükümlülükleri

26

Değeri Etkileyen Faktörler

III- Mevzuat

- a) Çevre düzenlemelerine ait yasalar
- b) Polis ve itfaiyeye ilişkin düzenlemeler
- c) Kira kontrolleri vs.

IV- Fiziki ya da Çevre Unsurları

- a) İklim ve topografya
- b) Toprağın verimliliği
- c) Mineral kaynakları
- d) Okul, cami, park, rekreasyon alanları vb. yakınlık
- e) Arazi kullanımını etkileyen teknolojik ilerlemeler

27

Değerleme İlkeleri

I- Beklenti İlkesi: Değer, ilgili varlığın kullanım ve mülkiyetine ilişkin gelecekte sağlanacak çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü değeridir.

II- İkame İlkesi: Bir varlığın değeri onun yenileme maliyetinden fazla olamaz.

III- En Verimli ve En İyi Kullanım İlkesi: Fiziksel olarak mümkün olan, geçerli bir sebebi bulunan, yasaların izin verdiği, finansal açıdan olası ve sonuçları açısından da değerlendirilen mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan mülkün en olası kullanımıdır.

28

Değerleme İlkeleri

IV- Arz ve Talep İlkesi: Bir mal, hizmet veya emtianın fiyatı, arzıyla ters orantılı, ve bu mal, hizmet veya emtianın talebiyle de doğru orantılıdır.

Arz: İşçilik ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayılarak belli bir süre içinde, belli bir pazarda muhtelif fiyatlardan satılmak veya kiralanmak üzere pazara sunulan mülk miktarı.

Talep: Nüfus, gelecekte oluşacak fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kalacağı varsayılarak belirli bir dönem içerisinde belli bir pazardaki muhtelif fiyatlardaki belli mülkiyet hakkı tiplerini isteyen olası alıcılar veya kiracıların sayısı.

29

Değerleme İlkeleri

V- Sürekli Kullanım İlkesi: Üzerindeki iyileştirmeler başka bir esasa göre değerlendirilirken arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir. Arazi kullanımının değişkenlik gösterdiği ve mülklerin geçici sürelerle ara kullanım amaçlarına tahsis edildiği durumlarda sürekli kullanım ilkesinden bahsedilmelidir. Arazinin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmeyen, ancak önemli ölçüde fiziksel ömre sahip olan iyileştirmeler de geçici değeri olan, hiç değeri olmayan bir ara kullanım olabilir, veya bu iyileştirmelerin kaldırılması için önemli bir maliyet ile karşılaşılacak ise eski değeri olan ara kullanımı olabilir.

30

Değerleme İlkeleri

VI- Uygunluk İlkesi: Bir gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğini kabul eder. Uygunluk, mimari yeknesaklığın ve rekabet edebilir arsa kullanımlarının uygun bir düzeyi sonucu ortaya çıkar. Çevre düzenlemeleri ve özel kısıtlamalar uygunluğu devamlı kılmak için getirilir.

31

Değerleme Süreci

- I- Sorunun Tanımı
- II- Veri Toplama ve Data Analizi
- III- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi
- IV- Arsa Değerinin Tahmini
- V- Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması
- VI- Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini
- VII- Değerleme Raporunun Hazırlanması

32

I- Sorunun Tanımı

- a) Değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması
- b) Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması
- c) Değerlemenin kullanım amacı ve ilgili her tür sınırlamalar
- d) Her tür yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi
- e) Aranılan değer bir tanımı veya hangi esaslara göre oluşturulacağı
- f) Değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihi
- g) Değerlemenin ve raporun kapsam/genişliğinin belirlenmesi
- h) Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlandırıcı koşulun belirlenmesi

33

I- Sorunun Tanımı

- a) Değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması**
Posta adresi yardımı ile fiziksel olarak veya bilinen arazi işaretleri ile onu bulmayı ya da bir konuma oturtmayı mümkün kılacak diğer tanımlayıcı bilgiler yardımı ile tarif edilir.
Örnek: Mersin-Alanya istikametinde Antalya merkezine 13. km. uzaklıkta, havaalanına 4 km. özel parselasyonu yapılmış 855 metrekarelik bir alanda kurulu 5 katlı otel.
- Arazi tanımlama yöntemleri:**
- i) Çizgi ve meridyenlerle anlatım sistemi
 - ii) Haritalarla anlatım sistemi
 - iii) Önce bilinen bir başlangıç noktasını alarak ona göre metre, derece, dakika ve saniye gibi ölçüleri kullanarak tanımlama sistemi.

I- Sorunun Tanımı

- b) Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması**
Gayrimenkul üzerinde başkalarına ait haklar var mı?
Yer altı hakları, hava, geçit hakkı vs.
- c) Değerlemenin kullanım amacı ve ilgili her tür sınırlamalar**
Değerleme daha çok Pazar değerinin tahmini için yapılır. Ancak emlak vergisini belirlemek için de yapılabilir. Bu durumda, Pazar değeri belirli bir yüzde ile azaltılarak vergi amaçlı değer elde edilir. Değerlemenin amacı değerlendirme işleminin başında belirlenmelidir.

35

I- Sorunun Tanımı

- d) Her tür yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi**
Bazı değerlemeler takım çalışması gerektirir. Bu durumlarda gerekli eleman tahmini çok önemlidir. Çünkü yeterli sayıdan az eleman tahmini zaman ve verimi olumsuz yönde etkilerken, fazla eleman tahmini maliyetleri artırır.
- e) Aranılan değer bir tanımı veya hangi esaslara göre oluşturulacağı**
Değerleme uzmanları tarafından kullanılan terimlerin diğer keşimlerle anlaşılmasını engellemek için değer tanımı raporda yer alır.

36

I- Sorunun Tanımı

f) Değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihi

Değerleme tarihi bazı durumlarda oldukça önemlidir. Eğer değerlendirme 30 Nisan 2006 tarihinde değerlendirilen bir emlağa ait ise, aynı yıl içinde bu tarihten sonra ekonomide meydana gelen dalgalanmalar bu değerlemeyi geçersiz kılabilir. Gelir veya emlak vergisi ile tazminat için yapılan değerlemeler uyulması gereken bir tarihi gerektirir. Eğer tarih yasal olarak fazla önemli değilse, değerlendirme tarihi raporun hazırlanıp imza edildiği tarih değil, inceleme tarihi olur.

Değerleme uzmanı değerlendirme raporunu belirtilen zamanda teslim etmeyi taahhüt etmelidir. Değerlemeyi bitirmek için yeterli zaman yoksa teklif kabul edilmemelidir.

37

II- Veri Toplama ve Data Analizi

- a) Genel Ekonomik Veriler
- b) Mülke Özel Veriler
- c) Arz ve Talep Verileri

38

II- Veri Toplama ve Data Analizi

a) Genel Ekonomik Veriler

Mülkün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili mülke bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. *Pazar Değeri* (veya diğer tanımlanan değer tipi) üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler özel mülkü daha iyi anlamak için incelenir.

Bu veriler; nüfus özellikleri, fiyat düzeyleri, istihdam olanakları, ekonomik temelli analizler, faiz oranları, etkin satın alma gücü, inşaat maliyetleri, finansman olanakları vb.dir.

39

II- Veri Toplama ve Data Analizi

b) Mülke Özel Veriler

Değerlemesi yapılan mülkle ve bu mülkle karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerle doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler arasında, mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ve önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulmuş diğer bilgiler yer almaktadır.

40

II- Veri Toplama ve Data Analizi

c) Arz ve Talep Verileri

Mülkün içinde bulunduğu pazarın arz ve talep verileri, değerlemenin konusunu oluşturan mülkle pazar payı için rekabet içerisinde bulunan diğer mülklere ilişkin envanterin yanı sıra uyarılma yapılacak mevcut mülkler veya rekabetçi arzın artmasına yol açan inşa edilecek yeni mülklerden oluşan bir envanter geliştirmek amacıyla analiz edilir.

41

III-En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir önceki aşamada yer alan veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra Değerleme Uzmanı, değerlendirme konusu mülk için arazinin olası kullanım şekillerini de tespit edecektir. Farklı taşınmaz mülk parçalarının farklı kullanım potansiyelleri olduğundan satış verilerinin ve diğer karşılaştırılabilir verilerin seçimine yönelik atılması gerekli ilk adım, değerlendirme konusu mülkün en verimli ve en iyi kullanımını (EVİK) tespit etmektir. Değerleme Uzmanı, hem boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en iyi kullanımını hem de mülkün geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate alacaktır.

42

III-En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

EVİK kavramı, her ne kadar iki veya daha fazla sayıda taşınmaz mülk parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o mülkün *Pazar Değeri*'nin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır

43

III-En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

EVİK'i belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı veya kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

IV-Arsa Değerinin Tahmini

Arazi Değerlemesi için kullanılan yaklaşımlar:

- Emsal Karşılaştırma Tekniği
- Altbölümler Geliştirme Tekniği
- Paylaştırma
- Çıkartma
- Arazi Kalıntı Değeri Tekniği
- Arazi Kirası Kapitalizasyonu

45

IV-Arsa Değerinin Tahmini

a) Emsal Karşılaştırma Tekniği

Pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

46

IV-Arsa Değerinin Tahmini

b) Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirilmesinin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir.

47

IV-Arsa Değerinin Tahmini

c) Paylaştırma

Arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür

48

IV-Arsa Değerinin Tahmini

d) Çıkartma

Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir

49

IV-Arsa Değerinin Tahmini

e) Arazi Kalıntı Değeri Tekniği

Arazi Değerlemeleri için uygulanan **arazi kalıntı değeri tekniği** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımında bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

50

IV-Arsa Değerinin Tahmini

f) Arazi Kirası Kapitalizasyonu

Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

51

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda *maliyet yaklaşımı* daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda *maliyet yaklaşımı* daha baskındır.

Bu yaklaşımların her biri kısmen de olsa İkame İlkesi'ni esas almaktadır ve bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmının sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamının (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

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

53

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer in takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

Veriler yetersiz olduğunda *emsal karşılaştırma yaklaşımının* uygulanabilirliği sınırlandırılabilir. Ancak, verilerin mevcut olduğu veya makul şartlar dahilinde elde edilebileceği durumlarda Değerleme Uzmanı tarafından yetersiz araştırma yapılması bu yaklaşımın kullanılmaması için bir bahane teşkil etmez.

54

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Satış verileri toplandıktan ve doğrulandıktan sonra bir veya daha fazla sayıda emsal birimi seçilir ve analiz edilir. Emsal birimleri, mülkler arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşen kullanır (örneğin ölçü birimi başına düşen fiyat veya bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran, yani net gelir çarpanı veya yıllara yayılan alım). Belirli bir pazarda alıcılar ile satıcıların satın alma ve satış kararlarını verirken kullandıkları karşılaştırma birimleri daha fazla ağırlık verilebilecek hususlar olabilirler.

55

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Karşılaştırılabilir bir mülk satışı ile değerlendirme konusu mülk arasında doğrudan karşılaştırma yapmak için Değerleme Uzmanı karşılaştırma unsurları arasındaki farklılıklara dayanarak yapılacak olası düzeltmeleri göz önüne alacaktır. Bu düzeltmeler her bir karşılaştırılabilir mülkle değerlemesi yapılan mülk arasındaki farklılıkları azaltabilir. Değerleme Uzmanları, bu farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla kantitatif ve/veya kalitatif yöntemler uygularlar

56

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

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

57

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem *Pazar Değeri* belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak *Pazar Değeri* uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, *gelir indirgeme yaklaşımı* da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. *Gelir indirgeme yaklaşımı* özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

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

59

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra Değerleme Uzmanları, değerlendirme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tablolarını analiz ederler. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir. Ardından, pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini gözardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı geliştirilir. Bu adımın amacı bir değer göstergesi olarak alınmak üzere mülk tarafından kazanılabilecek geliri tahmin etmektir. Bu tahmin, tek bir yıla ait gelir ve giderleri yansıtabileceği gibi bir dizi yıla ait gelir ve giderleri de yansıtabilir. Bir nakit akışının geliştirilmesinin ardından Değerleme Uzmanı, bir indirgeme yöntemi seçerek değeri belirler.

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

c) Maliyet yaklaşımı. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkünü tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir.

Herhangi bir uygulamada *maliyet yaklaşımı* araziye satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarılmanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir.)

61

V-Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk için *Pazar Değeri*'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, *Pazar Değeri*'nin doğrudan bir göstergesini verebilir. *Maliyet yaklaşımı*, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin *Pazar Değerleri*'nin tahmininde çok kullanışlıdır

62

VI-Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini

Değerlemenin üç yaklaşımı, hepsi aynı ekonomik ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek amaçlanmaktadır, ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır. Mutabakat sürecini tanımlanan değer bildirilmesi takip eder.

63

VII-Değerleme Raporunun Hazırlanması

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

Rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususlar şunlardır:

- a) Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi
- b) müşterinin kimliği
- c) talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı
- d) değer tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli
- e) değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri

64

VII-Değerleme Raporunun Hazırlanması

- f) araştırmacının tarihi ve boyutu
 - g) değerlendirme çalışmasının kapsam ve boyutu
 - h) varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar
 - i) değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi
 - j) Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası
- Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Tek veya karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim içinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.

65