GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ



İÇİNDEKİLER

- Gayrimenkul Değerleme Süreci
- Gayrimenkul Değerleme Sürecinin Aşamaları
- Gayrimenkul Değerleme Sürecindeki İncelemeler



HEDEFLER

- Bu üniteyi çalıştıktan sonra;
  - Gayrimenkul değerleme sürecini anlayabilecek,
  - Gayrimenkul değerleme sürecinin farklı aşamalarını öğrenebilecek,
  - Gayrimenkul değerleme sürecindeki farklı inceleme konularını bilebileceksiniz.

Atatürk Üniversitesi
Açıköğretim Fakültesi

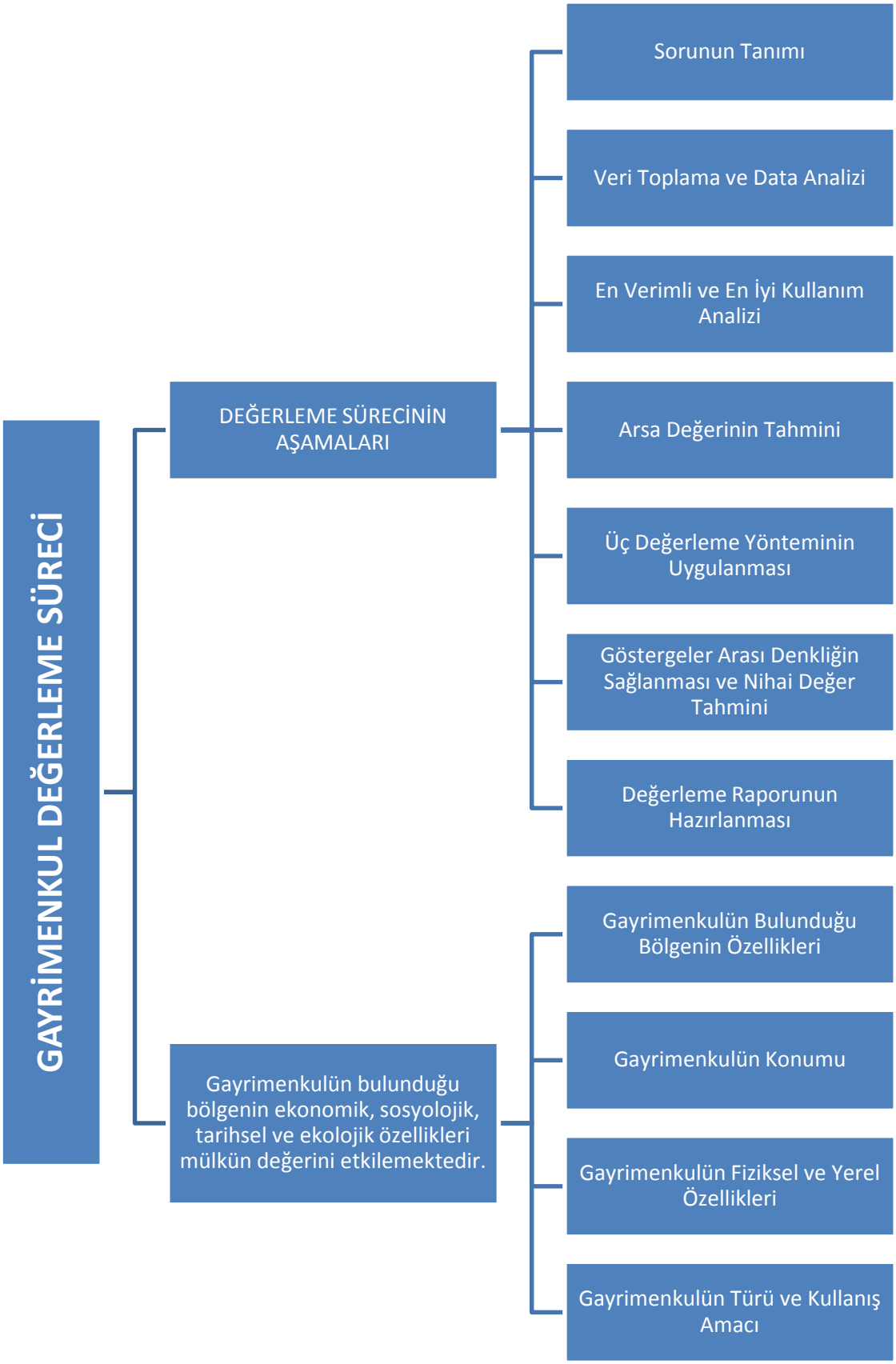
GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLKELERİ

Dr. Öğr. Üyesi
Doğan DURSUN

ÜNİTE

2

© *Bu ünitenin tüm yayın hakları Atatürk Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi'ne aittir. Yazılı izin alınmadan ünitenin tümünün veya bir kısmının elektronik, mekanik ya da fotokopi yoluyla basımı, yayımı, çoğaltımı ve dağıtımı yapılamaz.*


GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ
DEĞERLEME SÜRECİNİN AŞAMALARI
Sorunun Tanımı
Veri Toplama ve Data Analizi
En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi
Arsa Değerinin Tahmini
Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması
Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini
Değerleme Raporunun Hazırlanması
Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ekonomik, sosyolojik, tarihsel ve ekolojik özellikleri mülkün değerini etkilemektedir.
Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
Gayrimenkulün Konumu
Gayrimenkulün Fiziksel ve Yerel Özellikleri
Gayrimenkulün Türü ve Kullanış Amacı

GİRİŞ

Değerleme süreci, sistematik bir süreç olarak gayrimenkulün değerinin belirlenmesi hakkında izlenen yolu ifade etmektedir. 1951 yılında ABD'de ortaya çıkan değerleme süreci, bir gayrimenkulün çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumuna dair etkilerin yanında, doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı ile analiz edilmesi ve kavranmasını içermektedir. *Değerleme süreci,* değerleme uzmanının görevi kabul etmesi ile başlayan ve gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını taşıyan bir süreçtir. Diğer bir ifadeyle değerleme süreci, değerleme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlayabilmek amacı ile takip ettiği bir dizi sistematik yöntemler bütünüdür. Eğer bir konuta kredi alınması için değerleme yapılıyorsa, süreç bankaya başvuru ile başlamakta ve değerleme raporunun sonuçlarının ortaya konması ile bitmektedir. Sürecin aşamaları, değerleme görevi ve ulaşılabilen verilere bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir.



Değerleme süreci, gayrimenkulün gerçek değerinin tespit edilebilmesi için takip edilen sistematik bir prosedürdür.

Gayrimenkulün cinsi ve mevcut veriler, sürecin aşamaları üzerinde belirleyici olan etkenlerdir. Değerleme süreci sonunda gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünün göz önüne alındığı ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşılması hedeflenmektedir. Bu süreçte izlenen sistematik de, birbirinden çok farklı nitelikte gayrimenkulleri gerçekçi bir şekilde değerlendirmeyi mümkün kılmaktadır. Değerleme teknik ve metotlarının belirli standartlar içerisinde uygulanması, objektif ve gerçekçi sonuçları ortaya çıkarmaktadır.

Gayrimenkul değerleme süreciyle ilgili olarak yurtdışında izlenen yol, kullanılacak yöntemlerin, aşamaların ve tekniklerin son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek izlenecek yolların ayrı ayrı belirlenmesi şeklindedir.

Gayrimenkul değerleme sürecinde üç farklı yaklaşımın uygulandığı görülmektedir. Değerleme yöntemleri olarak da adlandırılan bu yaklaşımlar; maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemidir. Her bir yöntem gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir. Kitabın üçüncü ve dördüncü ünitelerinde detayları ile açıklanan bu yöntemler, gayrimenkulün özelliğine, yöntemin uygulanabilirliğine ve mevcut verilere göre tek başına veya diğer yöntemlerle birlikte kullanılabilmektedir.

DEĞERLEME SÜRECİNİN AŞAMALARI

Gayrimenkul değerleme faaliyeti, çeşitli aşamaların takip edildiği bir süreci ifade etmektedir. Bu aşamalar kendine özgü olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Kılavuz Notu 1-Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi-kapsamında ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

Burada ifade edilen değerleme süreci Şekil 1'de de gösterilmekte olup, aşağıda belirtilen *yedi farklı aşamadan* oluşmaktadır. Bunlar;

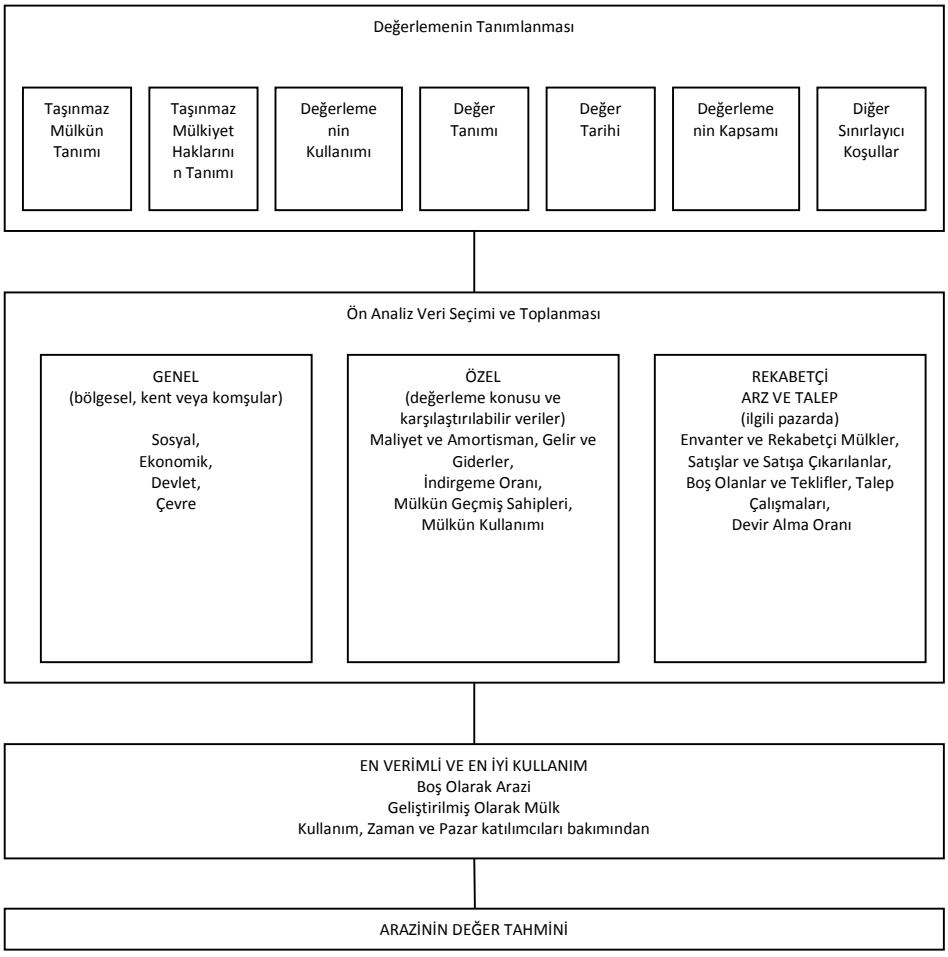
- Sorunun Tanımı,

- Veri Toplama ve Data Analizi,
- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi,
- Arsa Değerinin Tahmini,
- Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması,
- Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini,
- Değerleme Raporunun Hazırlanması şeklinde ifade edilebilmektedir.

Gayrimenkul değerleme faaliyeti, yedi farklı aşamadan oluşan bir süreci ifade etmektedir.

Bu aşamalar daha detaylı ortaya konulduğunda *değerlemenin tanımlanması* aşamasının; *taşınmaz mülkün tanımı, taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı, değerlemenin kullanımı, değer tanımı, değer tarihi, değerlemenin kapsamı, diğer sınırlayıcı koşullar* gibi alt başlıklardan oluştuğu görülmektedir. İkinci aşama olan *ön analiz veri seçimi ve toplanması* ise *genel, özel ve rekabetçi arz ve talep* analizlerini içermektedir. *En verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesi* aşaması; *boş olarak arazi, geliştirilmiş olarak mülk ve kullanım, zaman ve pazar katılımcıları bakımından* analizleri kapsamaktadır. *Değerleme yaklaşımlarının uygulanması* da üç farklı yöntemin uygulanmasını içermektedir: *Emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu (İndirgeme) yaklaşımı*.

Gayrimenkul değerleme süreci; sorunun tanımlanması, ön analiz, veri seçimi/toplanması, en verimli ve en iyi kullanım ve değer tahmini aşamalarından oluşmaktadır.



Şekil 2.1. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Sistematik bir değerleme süreci için belirtilen her bir aşamanın değerleme uzmanı tarafından titizlikle takip edilmesi gerekmektedir. Öncelikle değeri

belirlenecek olan gayrimenkul hakkında tüm veriler toplanıp doğru bir tanımlama yapılmalıdır.

Sorunun Tanımı

Değerleme sürecinin bu ilk adımı, değerleme probleminin açık bir şekilde ortaya konması ile başlamaktadır. Belirsizliklerin ortadan kaldırılması ve yapılacak değerlemenin sınırlarının çizilmesi açısından bu aşama önem kazanmaktadır. Yapılan tanımlama ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım amacı, alıcı-satıcı karakteristikleri, çevre koşulları ve değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörler belirlenmekte ve değerlemenin çerçevesi çizilmektedir.



Sorunun tanımı, değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım amacı, alıcı-satıcı karakteristikleri, çevre koşulları ve değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörleri belirlemektedir.

Araştırılacak ve analiz edilecek bilginin miktarı ve çeşidinin belirlendiği gayrimenkul değerleme işleminin kapsamı da bu aşamada yapılmaktadır. Gayrimenkul değerleme iyi bir programlamayı gerekli kılan, tanımlamanın ve kapsam belirlemenin başta yapılmasının gerektiği bir süreçtir. Bu şekilde gerekli kaynak ve veriler daha kolay tanımlanabilmektedir. Bu sayede daha sonraki adımlar ve süreç daha kolay planlanabilmektedir.

Sorunun tanımı aşamasının ilk basamağı olan değerleme konusu *taşınmaz mülkün tanımlanması*, posta adresi yardımı ile fiziksel olarak veya bilinen arazi işaretleri ile onu bulmayı ya da bir konuma oturtmayı mümkün kılabilecek diğer tanımlayıcı bilgiler yardımı ile mülkün tarif edilmesi işlemini içermektedir. Örneğin, Erzincan istikametinde Erzurum merkezine 10 km uzaklıkta, havaalanına 5 km mesafede özel parselasyonu yapılmış 4 katlı termal otel tanımlaması bu gruba girmektedir. Üç farklı arazi tanımlama yöntemi bulunmaktadır. Bunlar; çizgi ve *meridyenlerle anlatım sistemi*, *haritalarla anlatım sistemi* ve *önce bilinen bir başlangıç noktası* alarak ona göre metre, derece, dakika ve saniye gibi ölçüleri kullanan tanımlama sistemidir.

Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması aşaması, gayrimenkul üzerinde başkalarına ait yer altı hakları, hava, geçit hakkı gibi hakların var olup olmadığını göstermektedir.

Değerlemenin kullanım amacı, sorunun tanımlanması aşamasındaki bir diğer önemli konudur. Örneğin, emlak vergisinin belirlenmesi amacıyla yapılan bir değerleme işleminin sonucu, normal süreçte yapılan pazar değeri belirleme amaçlı bir değerlemeden farklı olacaktır. Pazar değeri belirli bir yüzde ile azaltıldığında emlak vergisi amaçlı bir değere ulaşılabilmektedir. Bu nedenle değerlemenin başında amaç belirlenmelidir.

Amaç dışında belirlenmesi gereken diğer konu, *değerin tanımıdır*. Değerin tanımı ve hangi esaslara göre oluşturulacağı, değerleme sonucunun anlaşılabilirliğini arttırması açısından büyük önem taşımaktadır. Bütün bu tanıma ait hususların değerleme raporunda belirtilmesi gerekmektedir.

Değerleme sürecinin sorun tanımı aşamasında dikkat edilecek konulardan bir diğeri de, değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve *rapor tarihidir*. Değerleme tarihi, gayrimenkul değerinin ekonomide meydana gelebilecek dalgalanmalardan

etkilenmesi dolayısıyla önem arz etmektedir. Değerleme bu tür bir dalgalanma sonucunda geçersiz hale gelebilmektedir. Ayrıca gelir ve emlak vergisi ile tazminat için yapılan değerlemeler uyulması gereken bir tarihi gerektirmektedir. Tarih aynı zamanda değerleme uzmanı açısından önem taşımaktadır. Uzman, değerleme raporunu belirtilen süre içerisinde teslim etmeyi taahhüt etmektedir. Bu nedenle rapor tarihi, yeterli bir zamanın varlığını göstermesi ve teklifin kabul edilip edilmeme durumunu belirlemesi açısından önemlidir.

Değerleme işlemi bazı durumlarda takım çalışması gerektirmektedir. Bu nedenle yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkının belirlenmesi ve eleman tahmini yapılması gerekmektedir. Fazla eleman belirlenmesi maliyeti arttıracağı gibi, az eleman da zaman kaybına yol açıp verimsizliğe neden olacaktır.

Veri Toplama ve Data Analizi



Değerleme sürecinde ikinci aşama, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek olan genel ekonomik veriler, mülke özel veriler ve arz-talep verilerinin seçilmesi ve bir araya getirilmesidir.

Değerleme sürecinde ikinci önemli aşama, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek olan verilerin değerleme uzmanı tarafından seçilmesi ve bir araya getirilmesidir. Bu veriler üç başlık altında ifade edilmektedir: *Genel ekonomik veriler, mülke özel veriler ve arz-talep verileri.*

Genel ekonomik veriler; gayrimenkulün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili gayrimenkule bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanmaktadır. Bu süreçte pazar değeri üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenlerde özel gayrimenkulü daha iyi anlamak için incelenmektedir. Göz önünde bulundurulması gereken diğer her türlü faktör ise ayrıntılarıyla araştırılmaktadır. Gayrimenkule özel veriler veya değerlemesi yapılan gayrimenkulle ve bu gayrimenkulle karşılaştırılabilecek nitelikteki gayrimenkullerle doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanmakta ve incelenmektedir. Bu veriler; nüfus özellikleri, maliyet ve amortisman verileri, fiyat düzeyleri, istihdam olanakları, ekonomik temelli analizler, gelir ve gider verileri, faiz oranları, etkin satın alma gücü, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, inşaat maliyetleri, mevki ve iyileştirme verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri, finansman olanakları ve önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulan diğer bilgilerdir.

Gayrimenkulün içinde bulunduğu en uygun pazarın arz ve talep verileri ise değerlemenin konusunu oluşturan mülkle pazar payı için rekabet içerisinde bulunan diğer mülklere ilişkin envanterin yanı sıra uyarlama yapılacak mevcut mülkler veya rekabetçi arzın artmasına yol açan inşa edilecek yeni mülklerden oluşan bir envanter geliştirmek amacıyla analiz edilmektedir. Piyasa da, piyasa eğilimlerini, arz ve talep arasındaki ilişkileri, birleşme oranlarını ve piyasa ile ilgili diğer bilgileri tespit etmek amacıyla analiz edilmektedir.

Değerleme uzmanının kullanabileceği, değerleme sürecinin her bir aşamasında gerekli olan veriyi sunan 45 farklı bilgi kaynağı bulunmaktadır. Bunlar; kişisel araştırma, satıcı, alıcı, aracı, satış elemanı, tapu kayıtları, resmi belgeler, devir belgeleri, kiraya vermeler, mortgage, bankalar, mevduat ve krediler ve diğer ödünç verme enstrümanları, belediye ve mahkemeler, değerleme ofisi, devir,

kiralama ve değerleme hakkında basılı bilgiler, gayrimenkul sahipleri veya yöneticileri, yapısal ve mimari planlar, muhasebeciler, mali bilançolar, yapı mimarları, müteahhitler ve mühendisler, il veya ilçe şehir plancıları komisyonu, bölge veya şehir resmi makamları, arazi plan komisyonları, karayolları komitesi, gazete reklamları, çoklu liste sistemleri, maliyet kitapçıkları, yerel malzeme satıcıları, kamu hizmeti şirketleri, nüfus sayım büroları, ticaret departmanları, gıda ve insani yardım bürosu, yerel ticaret birlikleri, hükümet meclisi, yerel emlakçı odaları, ulusal ve yerel bina müteahhitleri birlikleri, ulaştırma ve taşımacılık birimleri, diğer değerleme uzmanları, profesyonel dergi ve yayınlar, demiryolu ve transit taşıma şirketleri ve otoriteleri, işgücü kuruluşları, iş bulma büroları, arazi-arsalar, komşular, arazi haritaları, havayolları, otobüs yolları ve taşıma şirketleridir.

Belirtilen veriler belirtilen kaynaklardan toplandıktan ve analiz edildikten sonra, değerleme uzmanı değerleme konusu gayrimenkule ait arazinin en verimli ve en iyi kullanım (EVİK) şeklini tespit etmektedir.

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Kısaca *EVİK analizi* olarak ifade edilmekte olan en verimli ve en iyi kullanım analizi, gayrimenkulün gayrimenkulden maksimum fayda elde edilebilecek duruma getirildiği anda, piyasada edeceği fiyatı göstermektedir. Bu süreçte, değerleme uzmanı arazinin hem boşmuş gibi en verimli ve en iyi kullanımını hem de geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate almaktadır. EVİK kavramının aslında, fiziksel olarak birbirine benzeyen gayrimenkul parsellerinin kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklara sahip olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir gayrimenkulün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, piyasa değerinin tespit edilmesinde en temel hususlardandır. Örneğin, eğer değeri takdir edilecek gayrimenkul yapılı arazi ise, EVİK analizi, gayrimenkulün mevcut değerinin yanında, eski yapının yıkım ve yeni yapının yapım maliyetleri ile yasal sınırlamalar da dikkate alınarak, bu arazinin üzerindeki yapının yerine alternatif yapıların yapılması halinde kazanacağı en yüksek değerin tespitini sağlamaktadır. Bu nedenle değerleme uzmanı bu analizi kullanarak gayrimenkullerin EVİK halindeki değerini dikkate alarak değer takdirini yapmalıdır. Aksi takdirde, değer takdiri eksik olarak yapılmış olacaktır.

En verimli ve en iyi kullanımı belirleyen temel unsurlar birçok kaynakta aşağıdaki soruların cevaplarını içerecek şekilde verilmektedir. Bu nedenle EVİK'i belirleyen unsurlar;

- 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? sorularına verilen cevaplar şeklindedir.

Arsa Değerinin Tahmini

Değerleme sürecinin dördüncü aşaması olan *arsa değerinin tahmini* işleminde yapının bulunduğu arazi için değer tahmini yapılmaktadır. Arazi, gayrimenkul değerinin ana bileşenlerden birisi olmasına rağmen değerinin ayrıca saptanması gerekmektedir. Üzerinde bina bulunan mülkler için bu durum büyük önem taşımaktadır; çünkü binanın değeri kullanımdan kaynaklanan eskimeden dolayı düşerken, arazinin değeri alternatif kullanım imkânlarından dolayı yükselebilmektedir. Arazi ve mülkün ayrı ayrı değerlendirilmesinin bazı nedenleri bulunmaktadır. Bu nedenler; maliyet yaklaşımında arazi değerinin maliyetten ayrılmasının gerekmesi, en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesi, değerleme tekniklerinin uygulanmasından kaynaklanan durumlar şeklinde ifade edilebilmektedir.

Arazi değeri tahmini yapılırken değerleme uzmanlarının kullandığı bazı teknikler bulunmaktadır. Bu teknikler; *emsal karşılaştırma tekniği, altbölümler geliştirme tekniği, paylaştırma, çıkartma, arazi kalıntı değeri tekniği ve arazi kirası kapitalizasyonudur.*



Arsa değerinin tahmini aşamasında arazi ve mülk ayrı değerlendirilir; çünkü binanın değeri kullanımdan dolayı düşerken, arazinin değeri alternatif kullanımlardan dolayı yükselebilmektedir.

Bu teknikler kısaca tanımlanırsa; *emsal karşılaştırma tekniği*, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen ve verilerine ulaşılabilen benzer bir arazi parselinin değerlemesi yapılan mülkle karşılaştırılması işlemidir. Bu yolla pazarında daha iyi anlaşılması sağlanabilmektedir. *Altbölümler geliştirme tekniği*, 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 kapsamaktadır. Bir dizi varsayıma dayanan bu işlemde, değerleme uzmanı dikkatli davranarak eksiksiz bir şekilde varsayımını geliştirmelidir. *Paylaştırma*, esasen dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştirmektedir. Bu oran karşılaştırma işleminde, toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçü olarak kullanılmaktadır. Bazen soyutlama olarak da adlandırılan ve dolaylı bir karşılaştırma tekniği olan *çıkartma*, maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlamaktadır. Arazi *kalıntı değeri tekniği* ise, gelir getiren ve daha çok yeni olan mülkler için uygun olan, analiz unsurları olarak gelir ve gider verilerini kullanan bir tekniktir. Elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilerek, net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkarılmaktadır. Kalan gelir arazinin geliri olarak kabul edilip ve bir değer göstergesine dönüştürülmektedir. Arazi kirası kapitalizasyonu, bir arazinin bağımsız bir arazi kirası üretebilmesi durumuyla ilgilidir. Bu kira yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda pazar değerine katılabilmektedir. Arazi kiraları değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, kira tutarlarının tarihinin geçmiş olabileceği ve cari indirgeme oranlarının temin etmenin zor olabileceği bilinmektedir.



Arazi kalıntı değeri, gelir getiren ve daha çok yeni olan mülkler için uygulanan, analiz unsurları olarak gelir ve gider verilerinin kullanıldığı tekniktir.

Üç Değerleme Yönteminin Uygulanması

Emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları değerleme süreci için kabul edilen üç değerleme yaklaşımıdır. Her bir yaklaşım kısmen de olsa ikame ilkesini esas almaktadır. Bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade etmektedir. Bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatının, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla sınırlı olduğunu ifade etmektedir. Aynı şekilde parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler de pazar fiyatını etkilemektedir. Değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın maliyeti de bu değeri etkileyen önemli faktörlerdendir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'nda, gayrimenkulün pazar değerinin sınırları, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile belirlenmektedir. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmaktadır. Eğer veriler mevcut ise değer takdirinde en doğrudan ve sistematik yol olarak kabul edilmektedir. *Gelir İndirgeme Yaklaşımı'nda* ise bu değer, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülmektedir. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanmaktadır. Bu karşılaştırmalı yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır. Bu yöntemde de eğer karşılaştırılabilir veriler mevcutsa işlem yapılabilmektedir. *Maliyet Yaklaşımı'nda* ise, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle gayrimenkul değeri belirlenmektedir. Bu mukayeseli yaklaşımda belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığı dikkate alınmaktadır. 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 içeren bir uygulamaya gidilmektedir. Maliyet Yaklaşımı, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir mülk için Maliyet Yaklaşımı, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin pazar değerlerinin tahmininde kullanışlı olmaktadır.

Göstergeler Arası Denkliğin Sağlanması ve Nihai Değer Tahmini

Değerleme sürecindeki son analiz aşaması *nihai değer tahmini*dir. Bu aşamada değer yaklaşımlarının sonucunda ortaya çıkan göstergeler uzlaştırılmalıdır. Birbirinden farklı olan değerleme yaklaşımlarının hepsi bir değer göstergesi geliştirmeyi amaçlamaktadır; ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına bağlıdır. Ayrıca nihai değer tahmini için farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin hepsi mutabık hale

getirilmelidir. Nihai değer tek bir rakam olarak ifade edilebildiği gibi bir değer aralığı (asgari ve azami değer arasında kalan bir miktar) olarak da ifade edilebilmektedir.

Değerleme Raporunun Hazırlanması

Değerleme sürecinin son aşaması olan *değerleme raporu*, değerleme uzmanının çalışmasının somut bir ifadesidir. Ayrıca değerleme raporu, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği yazılı bir belgedir. Sözlü olarak da verilebilen değerleme raporları, değerlemeyi gerçekleştirirken başvurulan analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri açıklamaktadır. Raporun türü, içeriği ve uzunluğu çeşitli faktörlere bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Bu faktörler raporun verileceği kullanıcı, yasal şartlar, mülkiyet türü ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığı olarak ifade edilebilmektedir. Bir veya birden fazla mülkün değerlendirmesi aynı raporlama işleminde yapılabilmektedir.



Nihai değer tahmini aşamasında farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin hepsi mutabık hale getirilmektedir.

Değerleme raporuyla ilgili en önemli hususlardan birisi de, değerleme görevinin mahiyeti ve müşteri ihtiyaçlarına göre raporun tarzı ve içeriğinin belirlenmesidir. Tarzı ve içeriği ne olursa olsun değerleme raporunda yer alması gereken asgari ölçütler bulunmaktadır. Bunlar; değerleme uzmanının kimliği ve raporun tarihi, müşterinin kimliği, talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı, değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli, değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri, araştırmanın tarihi ve boyutu, değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu, varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar, değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi ile değerleme uzmanının mesleki ehliyeti ve imzasıdır. Rapor için uygun detay seviyesini değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı belirlemektedir.

DEĞERLEME SÜRECİNDEKİ İNCELEMELER

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Özellikleri



Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ekonomik, sosyolojik, tarihsel ve ekolojik özellikleri mülkün değerini etkilemektedir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ekonomik, sosyolojik, tarihsel ve ekolojik özellikleri mülkün değeri üzerinde büyük etkiye sahiptir. Gayrimenkul piyasasını da şekillendiren bu etmenler (taşınmazın bulunduğu bölge) değerleme sürecinde analiz edilmelidir. Bu analizlerde; mülkün arsa, arazi veya yapı olması, kentsel alanda veya kırsal alanda kalması, konut, ticaret ya da sanayi bölgesine düşmesi, deprem, afet ve heyelan bölgesinde kalıp kalmaması, bölgenin bitki örtüsü, biyolojik ve ekolojik yapısı, sosyal ve teknik altyapı hizmetleri, yaşam koşulları, sit alanında olunup olunmadığı ve kentsel dönüşüm uygulamasının olup olmayacağı gibi etmenler göz önünde bulunmakta ve incelenmektedir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri doğrudan taşınmazı etkilemektedir. Gayrimenkulün konut, sanayi, eğitim tesisleri, tarım alanları, sağlık bölgeleri ve

turizm tesisleri gibi bölgelerde yer alması, o bölgenin özelliklerinden değerinin etkileneceğini göstermektedir.

Gayrimenkulün Konumu

Gayrimenkulleri diğer mallardan ayıran en önemli özellik, konumlarının değer üzerinde yarattığı etkidir. Bir gayrimenkulün kent merkezine uzaklığı, bölgede alışveriş merkezi yer alması, sağlık ve eğitim gibi tesislerin bulunması ve ulaşım durumu değerini olumlu veya olumsuz etkilemektedir. Konum bakımından gayrimenkul değerini etkileyebilecek unsurlar şu şekilde sınıflandırılmaktadır: Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık (toplu taşım duraklarına, terminallere, otoparklara, sinemalara, tiyatrolara, hastanelere, valilik ve belediye gibi hizmet binalarına uzaklık), alışveriş merkezlerine (açık ve kapalı Pazar yerlerine, marketlere, büfelere, eczanelere olan uzaklık), eğitim kurumlarına (anaokullarına, kreşlere, üniversitelere, kütüphanelere ve okuma salanlarına uzaklık), ibadet yerlerine (cami, ev, kilise gibi ibadet merkezlerine olan uzaklık), rekreasyon alanlarına (gezinti yolları, piknik alanları, kıyılar, parklar ve bahçelere olan uzaklık), sağlıksız ve zararlı bölgelere (altyapısı olmayan alanlara, çöp toplama alanlarına, benzin istasyonlarına, jeolojik sakıncalı alanlara ve enerji nakil hatlarına uzaklık), gürültü üreten tesislere (havaalanına, karayoluna, demiryoluna ve eğlence merkezlerine uzaklık) ve tarihi alanlara olan uzaklıklar.

Gayrimenkulün Fiziksel ve Yerel Özellikleri

Gayrimenkuller fiziksel ve yerel özellikleri bakımından irdelenmelidir; çünkü bulundukları yer açısından sahip oldukları geometrik ve fiziksel yapılar ve bunlara bağlı olarak değişen kullanım büyüklükleri ekonomik açıdan gayrimenkulün değerini etkileyebilmektedir. *Topografik yapı, zemin yapısı, parselin biçimi, büyüklüğü ve boyutları, ulaşım olanakları, parselin ada içerisindeki konumu, cephe kullanımı ve manzara durumu* gayrimenkulün değerini etkileyen fiziksel ve yerel özelliklerdir. Topografik yapı ile gayrimenkul değeri arasında ters orantılı bir ilişki bulunmaktadır. Eğim arttıkça değer düşmektedir. Eğimli arazide yapı yapma masrafları düz araziye göre fazla olmaktadır. Eğim, tarım arazilerinde verim durumunu, arsalarda ise yapı ve kat alanları toplamını etkileyen bir ekonomik öğedir ve bu nedenle değerlemede büyük önem taşımaktadır. Zemin yapısı, inşaata elverişliliği belirleyen bir faktördür ve genellikle imar parselleri için söz konusudur. Arazinin niteliği, inşaat sırasındaki kazı ve dolgu işlemlerini belirlemekte ve bu yolla maliyeti arttırmakta veya azaltmaktadır. Parselin biçimi üzerinde yapılabilecek bina için belirleyicidir. Bu nedenle parselin şekli, bina maliyetlerini arttırma veya azaltma şeklinde etkileriyle değerleme sürecinde önem kazanmaktadır. Diğer taraftan bir parselin, içerisinde bulunduğu adanın köşesinde olması, yani her iki yönden bir sokağa cephe vermesi, o parseli diğer parsellere göre avantajlı konuma getirmektedir. Bu durum gayrimenkul değerini etkilemektedir. Ulaşım olanakları da arazi kullanımı için önem taşımaktadır. Terminal gibi önemli ulaşım noktalarına olan bağlantılar gayrimenkul değerini olumlu veya olumsuz etkilemektedir. Arsa veya arazilerin yola olan cephelerinin genişlikleri, özellikle ticari kullanımlar için büyük önem taşımaktadır. Cephe



Topografik yapı, zemin yapısı, parselin biçimi, ulaşım olanakları, parselin ada içerisindeki konumu, cephe kullanımı ve manzara durumu gayrimenkulün değerini etkileyen fiziksel ve yerel özelliklerdir.

hattının genişliği, sağladığı avantajlar nedeniyle taşınmaz değerini olumlu yönde etkilemektedir. Son olarak manzara durumu, bir taşınmazın görüş uzaklığını, yani çevreyi gözleyebilme olanağını tanımlamaktadır. Manzara görselliği denilen bu husus değerleme sürecinde hesaba katılması gereken önemli noktalardandır.

Gayrimenkulün Türü ve Kullanış Amacı

Değerleme sürecinin başında gayrimenkulün türü ve işlevi belirlenmektedir. Bu aşama, değerleme sürecinin önemli aşamalarından birisidir. Önemli olan husus, toprağın tarımsal kullanımdan arsaya olan gelişim aşamasının saptanmasıdır. Taşınmazın arsa mı yoksa arazi mi olduğu belirlenip, yapılı veya yapısız oluşuna göre işlem yapılmaktadır. Yapılı olan taşınmazlar yapı ruhsatında belirtildiği şekliyle konut binası, huzurevi, otel, lokanta, idari amaçlı belediye hizmet binası, ticari depo, sanayi depo, garaj, sanat galerisi, sağlık ocağı, karakol ve benzeri yapıları ifade etmekteyken; yapılı olmayan taşınmazlar ise üzerinde gerçekleştirilebilecek faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği çerçevesinde ele alınmaktadır. Yasal düzenlemelerde değerleme sürecini doğrudan etkileyen faktörlerdendir ve incelenmesi gerekmektedir. Gayrimenkulün niteliğiyle ilgili olarak farklı yasal düzenlemelere konu olması büyük olasılıktır. Örnek olarak tarım arazileri için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Yasası'nın bulunması gösterilebilmektedir. Arazi niteliğine göre yasal düzenlemelere ek olarak kentsel alanlar için geçerli olan imar planları da dikkate alınmak zorundadır. Bu planlar gayrimenkuller üzerinde önemli kullanım ve kısıtlamalar yaratabilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulleri ekonomik açıdan etkilemektedirler. Değerleme sürecinde gayrimenkulün bulunduğu bölgeyi doğrudan ilgilendiren yasal düzenlemeler ve imar koşulları hesaba katılmak zorundadır.



Arazilerde gelir yöntemi, arsalarda karşılaştırma yöntemi, yapılarda ise yapının türüne göre maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemleri birlikte kullanılabilmektedir.

Gayrimenkulün türü ve kullanış amacı, değerleme yöntemini belirlemektedir. Arazilerde gelir yöntemi, arsalarda karşılaştırma yöntemi; yapılarda ise yapının türüne göre maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemleri birlikte kullanılabilmektedir.



Bireysel Etkinlik

- Gayrimenkul değerleme sürecini bir akış şeması çizerek açıklayınız.
- EVİK analizi için farklı örnek durumları inceleyiniz.
- Üç temel gayrimenkul değerleme yaklaşımını araştırınız ve farklı örneklerini inceleyiniz.
- Gayrimenkul değerleme raporunda yer alması gereken asgari ölçütleri örnek raporlar üzerinde araştırınız.



Özet

- Bu ünitede gayrimenkul değerleme süreci, ilgili aşamalar ve değerleme sürecinde yapılan incelemeler çerçevesinde anlatılmaktadır.
- Değerleme süreci, sistematik bir süreç olarak gayrimenkulün değerinin belirlenmesi hakkında izlenen yolu ifade etmektedir. Değerleme süreci, bir gayrimenkulün çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumuna dair etkilerin yanında, doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı ile analiz edilmesi ve kavranmasını içermektedir. *Değerleme süreci,* değerleme uzmanının görevi kabul etmesi ile başlayan ve gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını taşıyan bir süreçtir. Diğer bir ifadeyle değerleme süreci, değerleme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlayabilmek amacı ile takip ettiği bir dizi sistematik yöntemler bütünüdür.
- Gayrimenkulün cinsi ve mevcut veriler, sürecin aşamaları üzerinde belirleyici olan etkenlerdir. Değerleme süreci sonunda gayrimenkulün piyasa değerini etkileyen faktörlerin tümünün göz önüne alındığı ve her yönüyle desteklenen bir değere ulaşılması hedeflenmektedir. Bu süreçte izlenen sistematik de, birbirinden çok farklı nitelikte gayrimenkulleri gerçekçi bir şekilde değerlendirmeyi mümkün kılmaktadır. Değerleme teknik ve metotlarının belirli standartlar içerisinde uygulanması, objektif ve gerçekçi sonuçları ortaya çıkarmaktadır.
- Gayrimenkul değerleme sürecinde üç farklı yaklaşımın uygulandığı görülmektedir. Değerleme yöntemleri olarak da adlandırılan bu yaklaşımlar; maliyet yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemidir. Her bir yöntem gayrimenkulün özelliğine göre veri toplamayı ve analiz etmeyi gerektirmektedir.
- Gayrimenkul değerleme faaliyeti, çeşitli aşamaların takip edildiği bir süreci ifade etmektedir ve yedi farklı aşamadan oluşmaktadır. Bunlar; sorunun tanımı, veri toplama ve data analizi, en verimli ve en iyi kullanım analizi, arsa değerinin tahmini, üç değerleme yönteminin uygulanması, göstergeler arası denkliğin sağlanması ve nihai değer tahmini, değerleme raporunun hazırlanması aşamalarıdır.
- Bu aşamalar daha detaylı ortaya konulduğunda değerlemenin tanımlanması aşamasının; taşınmaz mülkün tanımı, taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı, değerlemenin kullanımı, değer tanımı, değer tarihi, değerlemenin kapsamı, diğer sınırlayıcı koşullar gibi alt başlıklardan oluştuğu görülmektedir. İkinci aşama olan ön analiz veri seçimi ve toplanması ise genel, özel ve rekabetçi arz ve talep analizlerini içermektedir. En verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesi aşaması, boş olarak arazi, geliştirilmiş olarak mülk, kullanım, zaman ve pazar katılımcıları bakımından analizleri kapsamaktadır. Değerleme yaklaşımlarının uygulanması da üç farklı değerleme yönteminin uygulanmasını içermektedir.



Özet (devamı)

- *Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri*: Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ekonomik, sosyolojik, tarihsel ve ekolojik özellikleri mülkün değeri üzerinde büyük etkiye sahiptir. Gayrimenkul piyasasını da şekillendiren bu etmenler (taşınmazın bulunduğu bölge) değerleme sürecinde analiz edilmelidir. *Gayrimenkulün konumu:* Gayrimenkulleri diğer mallardan ayıran en önemli özellik, konumlarının değer üzerinde yarattığı etkidir. Bir gayrimenkulün kent merkezine uzaklığı, bölgede alışveriş merkezi yer alması, sağlık ve eğitim gibi tesislerin bulunması ve ulaşım durumu değerini olumlu veya olumsuz etkilemektedir. *Gayrimenkulün fiziksel ve yerel özellikleri:* Gayrimenkullerin bulundukları yer açısından sahip oldukları geometrik ve fiziksel yapılar ve bunlara bağlı olarak değişen kullanım büyüklükleri ekonomik açıdan gayrimenkulün değerini etkileyebilmektedir. Topografik yapı, zemin yapısı, parselin biçimi, büyüklüğü ve boyutları, ulaşım olanakları, parselin ada içerisindeki konumu, cephe kullanımı ve manzara durumu gayrimenkulün değerini etkileyen fiziksel ve yerel özelliklerdir. *Gayrimenkulün türü ve işlevi:* Bu aşama, değerleme sürecinin önemli aşamalarından birisidir. Önemli olan husus, toprağın tarımsal kullanımdan arsaya olan gelişim aşamasının saptanmasıdır. Taşınmazın arsa mı yoksa arazi mi olduğu belirlenip, yapılı veya yapısız oluşuna göre işlem yapılmaktadır.

DEĞERLENDİRME SORULARI

1. Gayrimenkul değerleme sürecinin aşamaları arasında aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?
   a) Sorunun tanımı
   b) Veri toplama ve analizi
   c) Arsa değerinin tahmini
   d) Gayrimenkulün niteliğinin değiştirilmesi
   e) Değerleme raporunun hazırlanması

2. Gayrimenkul değerleme sürecinin tanımlanma aşamasının alt başlıkları arasında aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?
   a) Taşınmaz mülkün tanımı
   b) Taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı
   c) Değer tarihi
   d) Değerlemenin kapsamı
   e) Rekabetçi arz ve talep

   ……; posta adresi yardımı ile fiziksel olarak veya bilinen arazi işaretleri ile onu bulmayı ya da bir konuma oturtmayı mümkün kılabilecek diğer tanımlayıcı bilgiler yardımı ile mülkün tarif edilmesi işlemidir.

3. Cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi getirilmelidir?
   a) Taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı
   b) Taşınmaz mülkün tanımı
   c) Değer tanımı
   d) Değer tarihi
   e) Değerlemenin kullanımı

4. Değerleme süreci aşamalarından hangisi bir gayrimenkulün gayrimenkulden maksimum fayda elde edilebilecek duruma getirildiği anda piyasada edeceği fiyatı göstermektedir?
   a) Sorunun tanımı
   b) Veri toplama ve data analizi
   c) EVİK analizi
   d) Arsa değerinin tahmini
   e) Nihai değer tahmini

5. Arazi değeri tahmini yapılırken değerleme uzmanlarının kullandığı teknikler arasında aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?
   a) Bölme tekniği
   b) Paylaştırma tekniği
   c) Arazi kalıntı değeri tekniği
   d) Altbölümler geliştirme tekniği
   e) Emsal karşılaştırma tekniği

6. Emsal karşılaştırma tekniği için aşağıdaki ifadelerden hangisi geçerlidir?
   a) Pazarda yakın geçmişte gerçekleşen ve verilerine ulaşılabilen benzer bir arazi parselinin değerlemesi yapılan mülkle karşılaştırılması işlemidir.
   b) Bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesi, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesi ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesi işlemidir.
   c) Arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir.
   d) Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlamaktadır.
   e) Gelir getiren ve daha çok yeni mülkler için uygulanan, analiz unsurları olarak gelir ve gider verilerini kullanan bir yöntemdir.

7. Gelir İndirgeme Yaklaşımı için aşağıdakilerden hangisi geçerli değildir?
   a) Gelir yaratma kapasitesiyle değer ölçülmektedir.
   b) Mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınmaktadır.
   c) İndirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.
   d) Eğer veriler mevcutsa işlem yapılabilmektedir.
   e) Benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırma yapılmaktadır.

8. Gayrimenkul değerleme sürecinin aşağıda belirtilen aşamalarının hangisinde kullanılan tüm veriler ve süreçler hesaba katılmakta, farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin hepsi mutabık hale getirilmektedir?
   a) Sorunun tanımı
   b) Veri toplama ve data analizi
   c) EVİK analizi
   d) Nihai değer tahmini
   e) Arsa değeri tahmini

9. Gayrimenkul değerleme raporunda yer alması gereken asgari ölçütler arasında aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?
   a) Değerleme uzmanının kimliği
   b) Müşterinin kimliği
   c) Değerlemenin süresi
   d) Değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı
   e) Değer takdirinin tarihi

10. Konum bakımından gayrimenkul değerini etkileyebilecek unsurlar arasında aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?
    a) Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık
    b) Deniz kenarına uzaklık
    c) Alışveriş merkezlerine uzaklık
    d) Eğitim kurumlarına uzaklık
    e) İbadet yerlerine uzaklık

Cevap Anahtarı
1.d, 2.e, 3.b, 4.c, 5.a, 6.a, 7.e, 8.d, 9.c, 10.b

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Bal, H. Gayrimenkul Değerleme Esasları, http://harita.gumushane.edu.tr/user_files/files/kcelik/files/Gayrimenkul_Degerleme_Kavramlar.pdf, Erişim Tarihi: 14 Aralık 2016.

Hepşen, A. (2014). Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ders Kodu:1014, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.

Karaca, H. (2008). Taşınmaz Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul.

Kaya, F. (2011). Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.

Köktürk, E., Köktürk, E. (2016). Taşınmaz Değerlemesi, 3.baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Reitix, (2013). Gayrimenkul Değerleme Süreci, http://www.reitix.com/Makaleler/Gayrimenkul-Degerleme-Sureci/ID=296, Erişim Tarihi: 24 Kasım 2016.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, (2006). T.C.Resmi Gazete, Seri:VIII, No: 45.

Tanrıvermiş, H. (2016). Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ders Kodu:1014, Ankara.

Yüksel, O. (2015). Gayrimenkul Değerlemeye Giriş, http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/degerlemeye%20giris.pdf, Erişim Tarihi: 13 Aralık 2016.