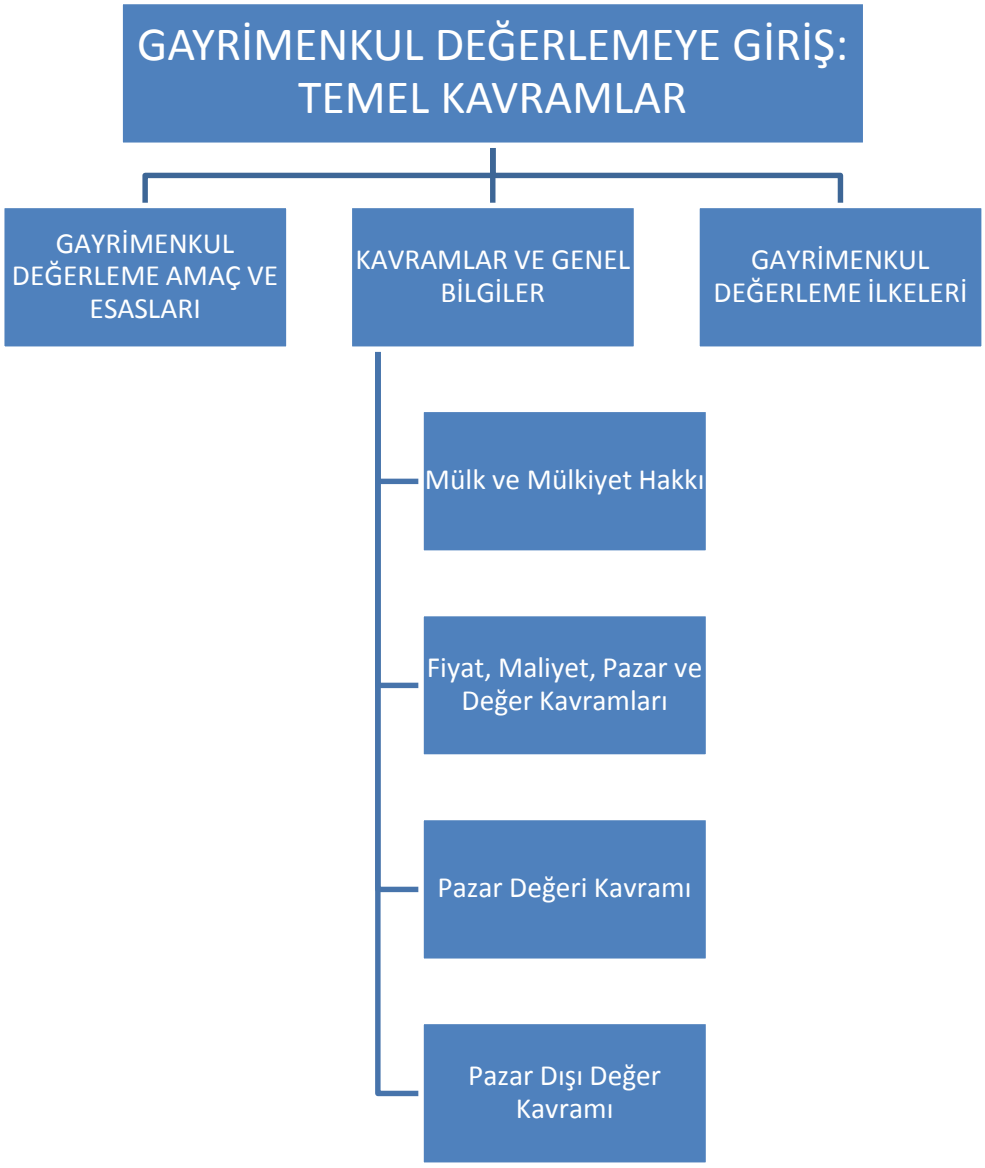

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEYE GİRİŞ: TEMEL KAVRAMLAR
GAYRİMENKUL DEĞERLEME AMAÇ VE ESASLARI
KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER
GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLKELERİ
Mülk ve Mülkiyet Hakkı
Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer Kavramları
Pazar Değeri Kavramı
Pazar Dışı Değer Kavramı

GİRİŞ



Gayrimenkuller; mülkiyeti devlet tarafından güvence altına alınan, elde tutulması ve taşınması mümkün olmayan kıymetlerdir.

Taşınmaz mal anlamına gelen gayrimenkul kavramı, köken olarak yabancı anlamındaki "gayr" sözcüğü ile taşınır anlamına gelen "menkul" kavramlarının birleşiminden oluşmaktadır. Taşınmaz mal anlamına gelmekte olan gayrimenkul, taşınması ve yer değiştirmesi mümkün olmayan arazi, ağaç ve madenler gibi arazinin doğal parçalarına ek olarak insanların yaptığı bina gibi eklentileri de içermektedir. Hem yer üstü hem de yer altı eklentileri içermekte olan gayrimenkuller; devlet tarafından mülkiyeti güvence altına alınmış, elde tutulması ve taşınması mümkün olmayan kıymetlerdir.

Gayrimenkuller gündelik hayatta anlamını devlet tarafından güvence altına alınan mülkiyeti ile bulmakta ve bu yolla hak sahiplerine kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkını sunmaktadır. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı ile ilgili olarak yer alan "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." metni, konunun önemini göstermesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Gündelik hayatta karşımıza arsa, arazi ve bina formunda çıkan gayrimenkuller, her bir kavram altında farklı bir anlam taşımaktadır. Arazi denildiğinde imar uygulaması geçmeyen bir toprak parçasını ifade etmekte olan gayrimenkuller, arsa hâline geldiğinde ilgili belediyenin imar uygulaması yaptığı ve yapılaşmaya hazır hâle getirdiği bir alanı ifade etmektedir. Binalar ise arsa veya arazi üzerine yapılmış olan ve artık o alanın ayrılmaz bir parçası hâline gelmiş her türlü eseri göstermektedir.

Gayrimenkul değerleme işlemi ve bu değerlerin vergiye aktarılması, gelişmiş Batı ülkelerinde önemli ekonomik dayanaklardan biriyken ülkemizde henüz bu anlamda uygun ve işleyen bir yapıdan söz etmek mümkün değildir. Ülkemizdeki uygulamalarda gayrimenkul değerlemesi, hazine mallarının ekonomiye kazandırılması, özelleştirmeler, kamulaştırmalar, Mortgage Yasası, haksız rant paylaşımları ve adaletsiz dağılım gibi konular ile gündeme gelmektedir. Diğer bir gündem konusu da serbest piyasa koşullarında ortaya çıkan değerler ile yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin birbirlerinden oldukça büyük farklılıklar göstermesidir.

Gayrimenkullerin değerlerinin bilinmesi birçok açıdan önem taşımaktadır. Kiralama, alım-satım, irtifak hakkı tesisi, tapuda sınırlı hak tesisi, taşınmazın kısmen veya tamamen kamulaştırılması ve devletleştirilmesi, taşınmaz mallardan vergi alınması gibi ekonomik faaliyete konu tüm işlemler taşınmaz değerinin bilinmesine bağlı olarak yapılabilmektedir. Gayrimenkul değerlemesinin önemine dair bir diğer husus, yatırımcıların gayrimenkule olan yaklaşımları ve büyük ilgileridir. Gayrimenkuller; ekonomik krizlerden en az etkilenen, yatırımcıların birikimlerini koruyan, enflasyonun üstünde büyük kazançlar sağlayabilen ve imar planları, göç, konut açığı ve planlı arsa yetersizliği gibi nedenlere bağlı olarak rantlar sağlayabilen yapılarıyla bu ilgiyi sağlamaktadırlar.

Gayrimenkullerin taşıdığı bu önem ve cazibeye ek olarak değerini etkileyebilecek bazı olumsuz durumlar da bulunmaktadır. Gayrimenkulleri ortadan kaldırma riski taşıyan deprem, yangın ve diğer bazı fiziksel koşullar bu olumsuzluklardandır.

Burada belirtilen olumlu ve olumsuz koşullar ışığında bir gayrimenkulün değerini; jeopolitik ve topografik özelliklerin, bölgedeki konumunun, emlak piyasasının, imar koşullarının ve projeksiyonlarının, demografik yapı değişikliklerinin, ticari ve sinai trendlerin, mali politikaların, faiz ve kredilendirme koşullarının etkilediği söylenebilmektedir.

Tüm bu etkenler ışığında bir gayrimenkulün gerçek veya piyasa değerinin doğru tespit edilebilmesi ve yazılı bir rapor hâlinde sunulabilmesi gerekmektedir ve bu işlemi bir düzen içinde ancak konusunda uzman, yetkin ve güvenilir kişi ve kurumlar yapabilecektir.

Bu ünitede gayrimenkul değerlemesi ile ilgili amaç ve esaslar belirtildikten sonra ilgili kavramların tanımları yapılıp ilkeler ortaya konulmuş ve kapsama dair bilgiler verilmiştir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME AMAÇ VE ESASLARI



Gayrimenkul değeri; zamana, duruma ve inceleme görüşüne göre değişiklik gösterir. Amaç bilinmeden doğru bir değer tespiti yapılamaz.

Gayrimenkuller tüm dünyada bir yatırım aracı olarak görüldüğünden değerleme işlemine tabi tutulmaktadır. Gayrimenkullerin doğru ve güvenilir bir şekilde değerlendirilmesi, finansal sistem açısından büyük önem taşımaktadır. Değerleme süreci, ilişkili pek çok etkenin birlikte gözetildiği ve birbiriyle ilişkili olarak yürütüldüğü birleşik, detaylı ve kapsamlı faaliyetler bütününden oluşmaktadır. Değerleme uzmanları bu süreç içerisinde değerlemeye etki edebilecek tüm unsurları hesaba katmak zorundadır. Değerleme işleminin başında gayrimenkul değerlemenin amacının ne olduğu konusunun açıklığa kavuşturulması büyük önem arz etmektedir. Bir gayrimenkulün değeri her zaman aynı olmayıp, zamana, duruma ve inceleme görüşüne göre değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle amaç bilinmeden bir malın değerinin saptanamayacağı ve doğru bir yorum getirilemeyeceği ortaya çıkmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi farklı amaçlar için çeşitli alanlarda kullanılmak üzere gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul değerlemeleri;

- Gayrimenkulleri teminat altına alarak kredi işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için,
- Kent planlarının hazırlanma ve uygulanma aşamalarında plana uygun çevrelerin ortaya çıkabilmesini kolaylaştırmak için,
- Kamu yatırımları ile ortaya çıkan değer artışlarının belirlenmesi ve kamuya geri döndürülmesi için,
- Küçük parsellerin toplulaştırılarak yoğun kentsel yerleşimlerde uygun yapılaşmanın ortaya çıkabilmesi için,
- Uluslararası muhasebe standartlarına göre raporlama yapan şirketlerde, şirket aktiflerindeki gayrimenkul değerinin belirlenmesi için,
- Gayrimenkul piyasalarında açıklık ve güvenin sağlanması için,

- Gayrimenkul değerlerinin izlenmesi, istatistik oluşturulması, alım-satım ve kiralama işlemlerine yol gösterilmesi için,
- Vergilendirmede vergi matrahının tespit edilmesi için,
- Mirasla kalan mallarda adil mal paylaşımın sağlanması için,
- Finansal kiralama ve sigortalama işlemlerinin yapılması için,
- Kamulaştırma işlemlerinde gayrimenkuller için adil ödemenin sağlanması ve özelleştirilmelerde gerçek değere satışın yapılması için,
- Gayrimenkullerin en ideal ve verimli kullanım analizinin ortaya konulması için,
- Düşünülen yatırımların bugünkü proje değerlerinin tespiti çalışmaları ve yıllar itibarıyla yaratacağı gelirlerin giderlere oranının tespiti için,
- Bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının değer tespiti için yapılabilmektedir.

Bütün bu farklı amaçlarla gerçekleştirilen gayrimenkul değerleme işlemlerinin gerçeğe uygun olarak yapılabilmesi için değerleme esasında dikkat edilmesi gereken bazı hususlar bulunmaktadır. Bunlar değerlemeyi yapacak uzman kişi ve kurum, kullanılacak teknikler ve değerleme dönemiyle ilgili hususlardır. Öncelikle dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması gerekmektedir. Değerleme yapacak kişinin yeterli düzeyde deneyim ve bilgi birikiminin olması, bağımsız ve tarafsız olması ve nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarını dikkate alması büyük önem taşımaktadır. En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi ve belli bir tarihe ve bu tarihteki şartlara göre değerleme yapılması gerekmektedir.

KAVRAMLAR VE GENEL BİLGİLER



Gayrimenkul (taşınmaz mülk) en genel anlamıyla arsa, arazi ve üzerlerinde insanlar tarafından yapılan binalar olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul (taşınmaz mülk) en genel anlamıyla *arsa, arazi* ve üzerlerinde insanlar tarafından yapılan *binalar* olarak tanımlanmaktadır.

Arazi, arsa veya toprak, insanların sosyal ve ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirdikleri kara parçalarıdır. Hem fiziksel bir varlık hem de insan refahının bir kaynağıdır. *Bina* ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma eğlenme, dinlenme veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkuller, taşınamayan sabit duran şeylerdir ve bu nedenle taşınmaz mal olarak da adlandırılmaktadırlar. Toprağın üstünde ve altındaki tüm ilaveleriyle birlikte görülebilen ve dokunulabilen maddi şeylerdir. Sosyal ve ekonomik hayatta kullanım çeşitlerine göre beş grupta toplanmaktadırlar. *Konut amaçlı gayrimenkuller;* müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi barınmak amacı ile kullanılan her türlü konutu içermektedir. *Ticari gayrimenkuller;* alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı, her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği gayrimenkullerdir. Diğer taraftan *endüstriyel gayrimenkuller*, imalathane ve fabrika gibi her türlü üretimin yapıldığı sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir. *Tarımsal gayrimenkuller* ise, tarım

amacıyla kullanılması sonucunda gelir ve istihdam yaratılabilen arazilerdir. Son olarak *özel amaçlı gayrimenkuller de*; okullar, hastaneler, müzeler, tarihî yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkullerdir.



Gayrimenkul değerleme; bir gayrimenkulün, belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder.

Değerleme ise bir değer ortaya koyma faaliyeti olarak tanımlanmaktadır. Bunu gerçekleştirecek olan uzmanların bağımsız ve tarafsız bir şekilde piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası standartlarda değerleme raporlarını hazırladığı süreci ifade etmektedir. Bu açıklamalardan da anlaşılabildiği gibi süreç içerisinde *gayrimenkul değerleme, gayrimenkul değerleme şirketi ve değerleme uzmanı* kavramları önem kazanmaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda ilgili kavramlara ilişkin tanımlamalar yapılmaktadır. Bu tanımlara göre *gayrimenkul değerleme,* bir gayrimenkulün belli bir tarihteki muhtemel değerinin belirlenmesi faaliyetidir. Bu faaliyet bir gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerinin belirlenmesi içinde yapılabilmektedir. Bu işlemlerde değerin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi gerekmektedir. *Gayrimenkul değerleme şirketi,* bir gayrimenkulün değer takdir işlemini değerleme uzmanları vasıtasıyla yapma konusunda faaliyet gösteren ve kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini ifade etmektedir. Bu şirketlerde gayrimenkul değerini etkileyen gayrimenkulün niteliğini, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi uzmanlar çalıştırılmak zorundadır. *Gayrimenkul değerleme uzmanı ise*, gayrimenkul değerleme şirketlerinde tam zamanlı veya sözleşmeli olarak istihdam edilen ve değerleme hizmeti veren kişilerdir. Bu kişiler; Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade etmektedir.

Diğer taraftan değerleme sürecinde önemli bir aktör olan *sorumlu değerleme uzmanı* şu özelliklere sahip olmalıdır: Öncelikle şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olmalıdır. Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübeli ve değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşımalıdır. Bu kişiler şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanıdır.

Aşağıda gayrimenkul değerlemesine yönelik olarak bazı temel kavramlara ve tanımlamalara yer verilmeye çalışılmıştır.

Mülk ve Mülkiyet Hakkı

Gayrimenkul değerleme sürecinde öne çıkan kavramlardan biri, hukuki ve sahiplikle ilgili bir kavram olan *mülkiyet* kavramıdır. Sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsamaktadır. *Mülk* ise bir sahiplik hakkı olup, sahibine belirli bir fayda sağlama imkânı veren hakları ifade etmektedir. *Mülkiyet hakkı* kavramı ise sahibine malını kullanma, ondan yararlanma ve her türlü tasarrufta bulunma yetkisini veren haktır. Gayrimenkul (fiziksel bir varlık) ile

mülkiyet (hukuki bir kavram) arasında bir ayrım yapmak için kullanılmaktadır. *Taşınmaz mülkiyeti* de bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsamaktadır. Delil olarak bir tapu ile kanıtlanması gereken fiziksel olmayan bir kavramdır. Bu kavramların dışında yine sahiplik durumunu ifade eden; ancak taşınmaz mal olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri ifade eden kavram, *kişisel mülkiyettir*.

Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer Kavramları

Fiyat, maliyet ve değer kavramları, her birinin kendine has fonksiyonel ilişkisinin bulunduğu ve pazarların işleyişi açısından önemli olan kavramlardır. Bu fonksiyonel ilişkiler fiyat açısından, mal ve hizmetlerin değiş tokuşunu ifade etmekteyken; maliyet bakımından, mal ve hizmetin üretim masraflarını yansıtmaktadır. Değer ise alıcı ve satıcılar arasında bir mal veya hizmet için anlaşılan olası bir fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, arz veya talep edilen veya ödenen tutarı ifade etmektedir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değerin bir göstergesidir.

Maliyet, mal ve hizmeti üretmek ve yaratmak için gereken bedeldir ve üretilen mal veya hizmet tamamlandığında tarihi bir gerçek hâline gelmektedir. Alıcının bir mal veya hizmeti almak veya kullanmak için ödediği bedel de onun alıcıya maliyeti olmaktadır.

Pazar, en temel anlamıyla alış verişin yapıldığı ortamdır. Alıcılar ve satıcılar arasında belirli fiyatlar üzerinden yapılan mal ve hizmet alışverişi sürecinde herhangi bir kısıtlama olmamalıdır. Alıcı ve satıcıların davranışları; arz ve talebe, fiyatı etkileyen diğer faktörlere, tarafların olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre belirlenmektedir. Pazar; yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilmektedir.



Değer, ekonomik bir kavram olup, fiyat ile ilgilidir ve satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulmaktadır.

Değer, ekonomik bir kavram olup, fiyat ile ilgilidir ve bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulmaktadır. Değer aslında gerçek bir veri olmayıp, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değer, alışverişin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye sağlanan yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtan ekonomik bir anlama sahiptir. Değer kavramı, pazar değeri ve pazar dışı değer olarak ikiye ayrılmaktadır.

Her iki kavramda "Uluslararası Değerleme Standartları" içerisinde tanımlanmaktadırlar ve bu ünite kapsamında bu çerçevede ifade edilmektedirler. Uluslararası değerleme standartları üç temel amaç grubu için yapılmaktadır. Bunlardan birincisi, yurtdışı ile yürütülen işlemleri kolaylaştırmak ve mülkiyet devri işlemleri için alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliğini sağlamak için yapılanlardır. Ayrıca finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak da birinci gruptaki amaçlardandır. İkinci grupta ise dünyadaki

değerleme uzmanları için yol gösterici olmak, onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak ve küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporlarını hazırlamak şeklindeki amaçlar yer almaktadır. Üçüncü gruptaki amaçlarda ise yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkeler için ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerleme standartları ve finansal bilgilendirme raporları oluşturmak yer almaktadır. Standartlar içerisinde UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme'yi, UDES 2 ise Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları'nı ifade etmektedir.

Pazar Değeri Kavramı

Uluslararası Değerleme Standardı (UDES 1) içerisinde *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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.*" şeklinde ifade edilmektedir.



Pazar değeri, değerleme tarihinde bir satışın gerçekleşeceği fiyatın tahminidir.

Pazar değeri kavramı, değerleme tarihinde bir satısın gerçekleşeceği fiyatın tahminidir. Pazar değeri, alıcının ve satıcının pazardaki diğer fırsatları ve alternatifleri araştırmak için yeterli zamanının olduğu ve resmî sözleşmeleri ile satış belgelerini hazırlamanın zaman alacağı gerçeğinden etkilenmeyen bir fiyatın temsilidir.

Pazar değerini tahmin etmek amacıyla birçok yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar arasında *emsal karşılaştırma yaklaşımı*, indirgenmiş nakit analizini de içeren *gelir indirgeme yaklaşımı* ve *maliyet yaklaşımı* yer almaktadır. Emsal karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlere dayanmalıyken; gelir indirgeme yaklaşımı, piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman da bu konularda piyasa esaslı tahminler üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Pazar Dışı Değer Kavramı

Pazar dışı değer kavramları, uluslararası değerleme standartlarının (UDES 2) Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları bölümünde tanımlanmaktadır.

Kullanım değeri, adından da anlaşılabildiği gibi pazar ile ilişkili olmayan, belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değeri ifade eden bir kavramdır. Bu değer tipinde önemli olan, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkıdır. Mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya mülkün satılması hâlinde elde edilecek parasal değer üzerinde odaklanılan konular değildir. Muhasebedeki tanımı, bir varlığın mevcut kullanımının sonunda elden çıkarıldığında beklenen tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir.



Yatırım değeri, bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.

Bir varlığın ekonomik olarak değeri dışında verimliliğini de esas alan bu kavram, bir kullanım için tahsis edilen gayrimenkullerin değerini tespit etmek için kullanılmaktadır. Kullanım değeri dışsal faktörlere bağlı olarak değişebilmektedir.

Gayrimenkul hakkındaki yönetim anlayışı ve işletmenin faaliyetlerinin değişmesi bu tür dışsal faktörlerdendir.

Yatırım değeri kavramı, bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Pazar değeri kavramı ise belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilmektedir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın pazar değerinden daha fazla veya daha az olabilmektedir. Bir başka ifadeyle yatırım değeri, bireyin isteklerini, ihtiyacını veya yatırım amacını karşılayan bir gayrimenkul için ödemek istediği fiyatı ifade etmektedir.

Faal işletme değeri, bir işletmenin bir bütün olarak değerini ifade etmektedir. Faal bir kuruluşun toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu bileşenler tek tek ele alındığında pazar değerini oluşturan bileşenler olarak görülmemektedir. Bu nedenle, "faal işletme değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilmektedir.

Sigortalanabilir değer, bir taşınmaz üzerindeki tesislerin hasara uğraması ya da yok olması durumunda yeniden inşa etme maliyetini ifade eden, mülkün bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.

Vergi değeri, bir mülkün yasalarda tanımlandığı şeklini esas alan değerdir. Bazı mevzuatlarda pazar değeri, gayrimenkul değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değerin takdiri için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilmektedir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak değerlendirilemez.

Kurtarılabilir değer, arazi dışındaki bir varlığın içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmenin düşünülmediği durumda ortaya çıkan değerdir. Bu değer, brüt ve net olmak üzere elden çıkarma maliyetlerini içeren veya bu maliyetleri içermeyen değer olarak verilebilmektedir. Her durumda, değere dâhil edilen veya dışında tutulan unsurların belirtilmesi gerekmektedir.

Tasfiye veya zorunlu satış değeri, çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Burada pazar değeri tanımının gerektirdiği daha uzun pazarlama süresi söz konusu değildir. Zorunlu satış değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilmektedir.

Özel değer, pazar değerinin üzerinde olağandışı bir değer unsurunu ifade etmektedir. Özel değer, bir mülkün bitişiğindeki başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilmektedir. Özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir; çünkü genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır. Özel değerlere bir örnek niteliğinde olan evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın

birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurlarıyla da ilişkili olabilmektedir. Değerleme uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan ve pazar değeri kriterlerinden farklı olan kriterleri ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

İpotek teminatlı kredi değeri, değerleme uzmanının bir mülkün gelecekteki pazarlanabilirliğini değerleyip tespit ettiği değerdir. Değerleme sürecinde mülkün uzun vadede kullanılabilecek özellikleri, normal ve yerel pazar koşulları ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımları hesaba katılmaktadır. Spekülatif unsurlar ipotek teminatlı kredi değerinin takdirinde hesaba katılmayabilmektedir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.



İpotek teminatlı kredi değeri, mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katılarak gelecekteki pazarlanabilirliğinin tespit edildiği değerdir.

Avrupa Topluluğu'nun bankacılık düzenlemesinde ortaya koyduğu direktiflerde belirtildiği şekliyle, ipotek teminatlı kredi değeri, bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılan risk analiz tekniklerinden biridir.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLKELERİ

Gayrimenkul değerleme konusunda güvenilirliğin sağlanabilmesi için değerleme sürecinde etkili olan temel ilkelerin iyi bilinmesi ve değer tahmininde dikkate alınması gerekmektedir. Değerleme sürecinde; beklenti, denge, değişim, rekabet, uyum ve prim kazancı veya kaybı, katkı, dışsallık, artan veya azalan hasıla veya gelir, konjonktür ve artık gelir gibi birçok ilke bulunmaktadır ve iyi bilinmeleri gerekmektedir. Bu ilkelerden başlıca olanlar aşağıda açıklanmaktadır.

Beklenti İlkesi: gayrimenkul değerinin gelecekteki bir olayla ilgili beklentiden etkilenebilmesiyle ilgili bir kavramdır. Böyle bir durumda gayrimenkul değeri, ilgili varlığın kullanım ve mülkiyetine ilişkin gelecekte sağlanacak çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü değerinin belirlenmesiyle bulunabilmektedir. Beklenti ilkesi de, bir gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bugünkü değer üzerinde belirleyicilerden olduğunu varsaymaktadır.

İkame İlkesi: Bir varlığın değerinin onun yenileme maliyetinden fazla olamayacağını göstermektedir. İkame etme esası, piyasa fiyatının oluşumu ve doğal olarak değerleme çalışmalarına dayanak oluşturmaktadır. Dikkatli bir alıcı bu ilkeye göre bir taşınmaz için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir taşınmaza ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyecektir.



İkame İlkesi: Bir varlığın değerinin onun yenileme maliyetinden fazla olamayacağını ifade eder.

En Verimli ve En İyi Kullanım İlkesi: Bir mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan en olası kullanım durumunu ifade etmektedir. Bu kullanımın geçerli bir sebeple, fiziksel olarak uygun ve mümkün olan ve yasaların izin verdiği şekilde gerçekleşmesi gerekmektedir.

Arz ve Talep İlkesi: Arz ve talebin bir mal, hizmet veya emtianın fiyatını belirlemesiyle ilgilidir. Bir malın fiyatı arzıyla ters orantılı, talebiyle de doğru orantılı olmaktadır. Arz, en temelde pazara sunulan mülk miktarını göstermektedir. Burada önemli husus, mülklerin işçilik ve üretim maliyetlerinin

sabit kaldığı varsayılarak belli bir süre içinde, belli bir pazarda muhtelif fiyatlardan satılmak veya kiralanmak üzere sunulmasıdır.

Talep ise belirli bir dönem içerisinde belli bir pazardaki muhtelif fiyatlardaki belli mülkiyet hakkı tiplerini isteyen olası alıcılar veya kiracıların sayısını yansıtmaktadır. Bu süreçte nüfus, gelecekte oluşacak fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kalacağı varsayılmaktadır. Bir malın değerli olabilmesi için, o malın arzının olmasının yanında, talebin de olması gerekmektedir. Eğer piyasada gayrimenkul stoku nispeten fazlaysa ve talep düşükse, piyasa fiyatlarındaki artış yavaş olmakta veya fiyatlar gerilemektedir. Tersi durumlarda da fiyat artışı yüksek düzeyde gerçekleşmektedir.

Sürekli Kullanım İlkesi: Arazi kullanımının değişkenlik gösterdiği ve mülklerin geçici sürelerle ara kullanım amaçlarına tahsis edildiği durumlarda önem kazanmaktadır. Arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir.

Uygunluk İlkesi: Bu ilke, bir gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektiğine dayanmaktadır. Çevre düzenlemeleri ve özel kısıtlamalar ile uygunluğu devamlı kılınan gayrimenkuller, mimari yeknesaklığın ve rekabet edebilir arsa kullanımlarının uygun bir düzeyi sonucu ortaya çıkmaktadır.



Uygunluk İlkesi: Bir gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olmasına dayanmaktadır.

Denge İlkesi: Arazi (doğal kaynaklar), iş gücü (emek), sermaye ve girişimci (müteşebbis) gibi üretim faktörleri, gayrimenkuller ve diğer taşınabilir malların üretimini de etkilemektedir. Bu dört faktör denge hâlinde olduğunda arazi değerleri en yüksek düzeyine çıkmaktadır. Bu ilke içerisindeki denge kavramı, arazi değerini en yüksek düzeyine çıkaran arazi kullanımı olarak da tanımlanmaktadır. Konut, ticaret ve diğer kullanımların bir bölgede uygun oranlarda gerçekleşmesi ile bütün gayrimenkuller, bulundukları bölgenin yeni konut sakinleri ve ticari işletmelerini cezbetmekte ve mevcutları da korumaktadır.

Değişim İlkesi: Doğal olaylar (deprem, kasırga, yangın, fırtına, hava kirliliğinden kaynaklanan eskime ve aşınma gibi) ve piyasa koşulları gayrimenkulleri etkilemektedir. Değişim ilkesi yeryüzünde hiçbir fiziksel ya da ekonomik koşulun sabit kalmadığı anlayışından yola çıkılarak gayrimenkullerin de bu değişimlerden etkilenmesini normal karşılamaktadır. Değerleme sürecinde de, alıcı ve satıcıları doğal olayların geçmiş ve gelecekte tahmin edilebilen etkileri ile birlikte, piyasadaki değişiklikler hakkında bilgilendirme yapılması gerekmektedir.

Rekabet İlkesi: Piyasa koşulları altında arz ve talebin ilişkilerine dayanan rekabet ilkesinde, eğer gayrimenkul arzı piyasada bulunan mevcut talebe göre düşükse, yüksek kâr oluşmakta ve daha fazla taşınmaz piyasaya girmektedir. Bütün gayrimenkul türleri rekabet ilkesinin etkilerine tabidirler. Bir konutun değeri, aynı bölgede satılık olan benzer diğer konutların sayısından etkilenmektedir. Eğer satılacak az sayıda gayrimenkul bulunuyorsa, bu durum fazla sayıda alıcının dikkatini çekmektedir. Ortaya çıkan durumda rekabet hâlindeki söz konusu gayrimenkuller, normal koşullarda getirecekleri değerin çok daha üzerinde piyasa fiyatı ile el değiştirebilmektedirler. Gelir getiren bir gayrimenkul, daima rekabete açıktır. Örneğin, eğer bir ticari işletme aşırı kâr getiriyorsa, bu durum benzer işletmeleri de o bölgeye çekecektir. Sonuç olarak da ortaya çıkan bu

rekabet nedeniyle önce açılan işletmenin kârı daima azalacaktır. Toplam piyasa talebi artmadığı takdirde, bu kadar işletmeyi destekleyecek kadar satış gerçekleşmeyecek ve bir veya daha fazla işletme işi tasfiye etmek zorunda kalacaktır. Bazen bunun tersi durumlar da ortaya çıkabilmektedir. Daha sonra gelen rakipler bölge ekonomisine uyarıcı etki yapmaktadırlar.

Katkı İlkesi: Gayrimenkul üzerinde ister boş arazi ister bina üzerinde yapılmış olan herhangi bir tadilatın değeri, tadilat ile ilgili inşaat maliyeti ne olursa olsun, gayrimenkulün piyasa değerine getirdiği ilave değer kadardır. Bu konu piyasa değerinin analizinde bu şekilde ele alınmaktadır. Kısaca, bir tadilatın gayrimenkule katkısının gayrimenkulün taşınmazın değerine yaptığı katkı olduğu ve bu katkının esasen maliyetle sınırlı olamayacağı ifade edilmektedir. Piyasa değeri ile ölçümün esas olması gerektiği kabul edilmekte ve örnek olarak bir konutta yapılan geniş çaplı mutfak tadilatının genellikle toplam maliyeti nispetinde konutun değerine ilave yapmayacağı, buna karşılık yapılan bir ikinci banyonun, konutun değerine kendi maliyet bedelinin üzerinde kolaylıkla bir ilave getirebileceği gösterilmektedir.

Uyum ilkesi bazen katkı ilkesi ile çakışabilmektedir. Örneğin, bir konutun dış cephe boya veya kaplaması eğer çevresindeki komşu bakımlı konutlara uyum sağlaması için yapılıyorsa, cephe kaplamasının değeri maliyetinin birkaç katı olabilmektedir. Bu yolla konut çevredeki diğer konutlara uyum sağlamaktadır. Gayrimenkul değerleme sürecinde de tadilatın beyan edilen maliyeti değil, tadilatın konu taşınmazın piyasa değerine yaptığı katkı analiz edilmelidir.



Dışsallık İlkesi: Gayrimenkulün kendi dışındaki etkenlerin, taşınmazın değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkisi olabileceğini göstermektedir.

Dışsallık İlkesi: Gayrimenkulün kendi dışındaki etkenlerin, taşınmazın değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkisi olabileceğini ifade etmektedir. Bir malın üretim ve tüketim sürecinde ortaya çıkan dışsallıklar, o mal için piyasada oluşacak fiyatı etkilemektedir. Tam rekabet koşullarında bu dışsallıklar (olumlu ya da olumsuz) hesaba katılmadan analiz yapılması beklenmektedir. Ancak bu durumda piyasa fiyatı gerçekçi olamamaktadır. Dışsallıklar hem olumlu ve maliyet avantajı sağlayan hem de olumsuz veya maliyet artışına neden olan etkenler biçiminde olabilmektedir. Örneğin, devletin doğrudan müdahâlesinin olduğu gecekondu bölgeleri önleme ve iyileştirme projelerinde, devlet müdahalesinin konut arzını uyarmak ya da geriletmek ve konut sahipliğini yükseltmek veya düşürmek yönünde güçlü bir etkisi olabilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkulün değeri, ilgili kamu idarelerinin faaliyetlerinden olumlu ve/veya olumsuz yönlerden etkilenebilmektedir. Değerlemede bunlar değer azaltıcı veya arttırıcı faktör olarak dikkate alınmaktadır.

Konjonktür Dönemleri: Gayrimenkul değerlemede önemli olan bir diğer husus, işlemin yapıldığı dönemdeki ekonomik durumun bilinmesi ve hesaba katılmasıyla alakalıdır. Süreç içerisinde ekonomide üretim ve istihdamda dalgalanmalar olabilmektedir. Ekonominin üretim hacminde gözlenen düşüş ve artışlar şeklindeki bu dalgalanmalara ekonomik konjonktürel dalgalanma adı verilmektedir. Konjonktürde ekonomideki büyüme ve daralma dönemleri dönüşümlü olarak dört aşamada meydana gelmektedir: Tepe, daralma, dip ve

genişleme. Ekonominin içinde bulunduğu konjonktür devresinin bilinmesi, özellikle satış ve kiralama amaçlı değerlemede, değerin ekonominin içinde bulunduğu şartlar da dikkate alınarak tespit edilmesinde önemli olmaktadır.



Bireysel Etkinlik

- Gayrimenkul türlerini araştırınız.
- Gayrimenkul değerleme ilkelerini araştırınız.
- Gayrimenkul değerlemenin amaç ve esaslarını inceleyiniz.
- Gayrimenkul değerleme ilkelerinden dışsallık ilkesini araştırınız ve farklı örneklerini inceleyiniz.



Özet

- Gayrimenkul (taşınmaz mülk) en genel anlamıyla; arsa, arazi ve üzerlerinde insanlar tarafından yapılan binalar olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkuller, bir yerden bir yere taşınamayan sabit duran şeylerdir ve bu nedenle taşınmaz mal olarak da adlandırılmaktadırlar.
- Toprağın üstünde ve altındaki tüm ilaveleriyle birlikte görülebilen ve dokunulabilen maddi şeylerdir. Sosyal ve ekonomik hayatta kullanım çeşitlerine göre beş grupta toplanmaktadırlar. Barınmak amacı ile kullanılan müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi her türlü konutu içeren grup, konut amaçlı gayrimenkullerdir. Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, is merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı grup ise ticari gayrimenkullerdir. Endüstriyel gayrimenkuller, her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir. Tarımsal gayrimenkuller ise, tarım maksatlı kullanılması sonucunda gelir ve istihdam yaratılabilen arazilerdir. Son olarak özel amaçlı gayrimenkuller de; okullar, hastaneler, müzeler, tarihî yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar.
- Gayrimenkullerin değerlerinin bilinmesi; kiralama, alım-satım, irtifak hakkı tesisi, tapuda sınırlı hak tesisi, taşınmazın kısmen veya tamamen kamulaştırılması ve devletleştirilmesi, taşınmaz mallardan vergi alınması gibi ekonomik faaliyete konu tüm işlemlerin yapılabilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkuller; ekonomik krizlerden en az etkilenen, yatırımcıların birikimlerini koruyan, enflasyonun üstünde büyük kazançlar sağlayabilen ve imar planları, göç, konut açığı ve planlı arsa yetersizliği gibi nedenlere bağlı olarak rantlar sağlayabilen yapılarıyla öne çıkmaktadırlar.
- Gayrimenkul değerleme işleminin başında gayrimenkul değerlemenin amacının ne olduğu konusunun açıklığa kavuşturulması önemlidir. Bir gayrimenkulün değeri her zaman aynı olmayıp, zamandan zamana, durumdan duruma ve inceleme görüşüne göre değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle amaç bilinmeden bir malın değeri saptanamamakta ve doğru bir yorum getirilememektedir.
- Gayrimenkul değerleme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade ederken; gayrimenkul değerleme şirketi, bir gayrimenkulün değer takdir işlemini bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini; gayrimenkul değerleme uzmanı ise, gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade etmektedir.



Özet (devamı)

- Gayrimenkul değerleme işlemlerinin gerçeğe uygun olarak yapılabilmesi için değerleme esasında dikkat edilmesi gereken bazı hususlar bulunmaktadır. Bunlar; değerlemeyi yapacak uzman kişi ve kurum, kullanılacak teknikler ve değerleme dönemiyle ilgili hususlardır. Öncelikle dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması gerekmektedir. Değerleme yapacak kişinin yeterli düzeyde deneyim ve bilgi birikiminin olması, bağımsız ve tarafsız olması ve nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarını dikkate alması büyük önem taşımaktadır. En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi ve belli bir tarihe ve bu tarihteki şartlara göre değerleme yapılması gerekmektedir.
- Gayrimenkul değerleme konusunda güvenilirliğin sağlanabilmesi için değerleme sürecinde etkili olan veya kullanılması gereken temel ilkelerin iyi bilinmesi ve değer tahmininde dikkate alınması gerekmektedir. Değerleme sürecinde; beklenti, denge, değişim, rekabet, uyum ve prim kazancı veya kaybı, katkı, dışsallık, artan veya azalan hasıla veya gelir, konjonktür ve artık gelir gibi birçok ilke bulunmaktadır ve iyi bilinmeleri gerekmektedir.

DEĞERLENDİRME SORULARI

1. İşlemlerden hangisi taşınmaz değerinin bilinmesine bağlı olarak yapılabilen ekonomik faaliyete konu işlemlerden biri değildir?
   a) Kiralama
   b) Alım-satım
   c) Kısmen veya tamamen kamulaştırma
   d) İrtifak hakkı tesisi
   e) Taşınmazdan vergi alınmaması

2. Bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
   a) Jeopolitik ve topografik özellikler
   b) Bölgedeki konum
   c) Emlak piyasası
   d) Yaşayan insan sayısı
   e) İmar koşulları ve projeksiyonları

3. Sosyal ve ekonomik hayatta gayrimenkullerin kullanım çeşitleri arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
   a) Konut amaçlı gayrimenkuller
   b) Ticari gayrimenkuller
   c) Satılık gayrimenkuller
   d) Endüstriyel gayrimenkuller
   e) Tarımsal gayrimenkuller

4. ……., arz veya talep edilen veya ödenen tutarı ifade etmektedir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değerin bir göstergesidir.

   Cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi getirilmelidir?
   a) Fiyat
   b) Değer
   c) Maliyet
   d) Pazar
   e) Mülkiyet

5. Uluslararası Değerleme Standartları'nın temel amaçları arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
   a) Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak
   b) Değerleme uzmanları için yol gösterici olmak
   c) Gayrimenkul satışlarının artmasını sağlamak
   d) Değerleme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak
   e) Küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak

6. ……., adından da anlaşılabildiği gibi pazar ile ilişkili olmayan, belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değeri ifade eden bir kavramdır. Bu değer tipinde önemli olan bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkıdır. Mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya mülkün satılması hâlinde elde edilecek parasal değer üzerinde odaklanılan konular değildir. Muhasebedeki tanımı, bir varlığın mevcut kullanımının sonunda elden çıkarıldığında beklenen tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir

   Paragrafta boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi getirilmelidir?
   a) Kullanım değeri
   b) Pazar değeri
   c) Piyasa değeri
   d) Vergi değeri
   e) Yatırım değeri

7. Gayrimenkul değerleme ilkeleri arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
   a) Uygunluk ilkesi
   b) Beklenti ilkesi
   c) İkame ilkesi
   d) Ara sıra kullanım ilkesi
   e) Arz ve talep ilkesi

8. ……..; gayrimenkul üzerinde ister boş arazi, ister bina üzerinde yapılmış olan herhangi bir tadilatın değeri, tadilat ile ilgili inşaat maliyeti ne olursa olsun, gayrimenkulün piyasa değerine getirdiği ilave değer kadardır.

   Cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi getirilmelidir?
   a) Dışsallık ilkesi
   b) Katkı ilkesi
   c) Denge ilkesi
   d) Değişim ilkesi
   e) Rekabet ilkesi

9. Bir gayrimenkul değerleme işlemi sırasında dikkat edilmesi gereken esaslar arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
   a) Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması
   b) Değerleme yapacak kişinin bağımsız ve tarafsız olması
   c) En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi
   d) Nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması
   e) Belirli bir tarihe dayanmaması

10. Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri, gelirleri kapsayan ve bir delil olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanması gereken fiziksel olmayan kavram aşağıdakilerden hangisidir?
   a) Mülkiyet hakkı
   b) Taşınmaz mülkiyeti
   c) Pazar değeri
   d) Kullanım değeri
   e) Yatırım değeri

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

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Bal, H. Gayrimenkul Değerleme Esasları, http://harita.gumushane.edu.tr 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.

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

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