



# ***ARSALARDA DEĞERLEME***

# ***ARSA DEĞERLEMESİ***

## **Arsa Piyasası Veri Analizi ve Değerlendirilmesi**

**Gayeli (amaçlı) örnekleme ve en az 5-8  
emsal bulunması (en iyi 20'den fazla;  
minimum 3 adet)**

# ARSA DEĞERLEME ARAŞTIRMASININ AŞAMALARI

## ÖN İNCELEME

(Yatırım güzergahındaki arazinin incelenmesi ve arsa-arazi olarak sınıflandırılması)

### VERİ TOPLAMA

#### ARSA PİYASASI İLE İLGİLİ VERİ TOPLAMA

- Tapu sicil müdürlüğü
- Emlak büroları
- Yerel yönetimler (belediye, muhtarlık ve özel idare)
- Sanayi, Ticaret ve Ziraat Odaları
- Nüfus müdürlüğü

#### MALİK ANKETLERİ

(Güzergah üzerinden seçilen yeterli sayıda ARSA alım-satımı yapan kişi ve kuruluşla görüşülerek, arsa piyasa verilerinin toplanması)

#### ARSA VE BİNA GİRDİ VERİLERİ

- Çevre ve Şehircilik İl Müd.
- Alım-satım & yap-satçılar
- Bayileri
- Kültür ve Turizm İl Md,
- Müze Müd,
- MSB, Orman, Milli Emlak Md.
- Diğerleri

### VERİ ANALİZİ

#### ÇIKTILAR

- Arsaların konumlarına göre birim (emsal) değerlerinin analizi,
- Değeri etkileyen bütün faktörlerin tanımlanması ve etkilerinin analizi,
- Bina değerleri, yıpranma, eksik imalat ve enkaz bedelinin saptanması,
- Toplam kamulaştırma bedellerinin takdiri

### RAPOR

# ARSALARIN KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞERLEMESİNDE

## Emsal Seçiminde Aranılan Koşullar

- Kamulaştırma gününden önce satılmış olmalıdır.
- Özel amacı (banka, icra gibi satışlar) olmamalı,
- Kamulaştırma yoluyla el değiştirme biçiminde olmamalı (Özellikle 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı KK.da Md.8)
- Taşınmazın yanında, aynı bölgede veya yakınında ve değişik nitelikte olabilir.

## Emsal Seçiminde Aranılan Koşullar

**Emsaller mümkün olduğunca yakın tarihli, yakın mesafede, benzer nitelik ve yüzölçümünde olan taşınmazın emsal alınması gerektiği hususunda birçok kararlar bulunmaktadır.** Emsal taşınmaz(ların)ın nitelik olarak dava konusu taşınmaza uygun yüzölçümlü taşınmazlara ait satışların emsal olarak alınması gerektiğine hükmetmiştir.

**Kamulaştırılan parselle, emsal parsellerin imar uygulaması bakımından, aynı özellikleri taşıması gerekir. Ayrıca, emsalin emlak vergisine esas arsa m<sup>2</sup> değeri açısından da dava konusu taşınmazla makul bir denge içinde olmasına özen gösterilmelidir. Bilirkişi incelemesi yanında, mahkemece, aynı kamulaştırma kapsamındaki benzer taşınmazlar için tespit edilen kamulaştırma değerlerinin dikkate alınmasında Yargıtay bir beis görmemiştir.**

## Emsal Seçiminde Aranılan Koşullar

Kamulaştırma bedelinin arttırılması veya indirilmesi davalarının temel unsuru olan bilirkişi raporunun düzenlenmesinde ve denetlenmesinde dayanak olan en önemli husus emsale ilişkin tapu kaydıdır.

Tarafların bildirdiği veya mahkemece yapılan araştırma sonucu tespit edilen ya da bilirkişilerce resen bulunan **emsal taşınmazlara ait tapu kayıt örnekleri, emsal olduğu ileri sürülen satış işlemini, bu işlemin taraflarını, satış bedelini, satış tarihini, emsal taşınmazın cinsini, yüzölçümünü, üzerinde bulunan şerh ve beyanları, kısıtlayıcı kayıtları ihtiva edecek biçimde, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden getirilmeli** ve gelen kayıtların bu unsurları haiz olup olmadığı dikkatle incelenmelidir.

## Emsal Seçimi ve Değerleme

*Emsal yer, zaman ve nitelik yönünden değeri takdir edilecek taşınmaza benzer olmalıdır.*

Eski tarihte yapılan satışlar arasından gösterilmesi halinde, kamulaştırılan arazi ile farklılıkları, üstün ve eksik yönlerinin açıklanması, geçen zaman içindeki değişikliklerin gösterilmesi ve fiyat endekslerinden yararlanılarak değer biçilmesi gerekir. (Ülkemizin ekonomik gelişmesi dikkate alındığında, 5 senelik bir sürenin dahi toplum hayatında yarattığı değişiklikler dikkate alındığında, 15-20 sene önce yapılmış satışların emsal olarak kabul edilmelerindeki isabetsizlik kendiliğinden ortaya çıkmaktadır).

# Emsal Seçimi ve Değerleme

- Emsallere oranla değerlendirilecek arsa yeşil alan içinde olursa,
- Emsallerine oranla arsa deniz kıyısında/ana cadde üzerinde daha fazla ön cephe uzunluğuna sahipse,
- Emsallerine oranla değerlendirilecek olan arsa köşebaşında bulunuyorsa,
- Emsallerine oranla arsa mezarlık karşısında ise,
- Emsallerine oranla arsa zenginlerin rağbet ettikleri yerde ise,
- Emsallerine oranla arsanın ticari/turistik tesis alanı/günübirlik işletme alanı olması,
- Emsallerine oranla değerlendirilecek arsanın askeri tesis/polis karakolu yanında olması

Olumlu yada olumsuz açıdan dikkate alınmalı



## ARSA DEĞERLEMEDE BAŞLICA HATALAR/EKSİKLİKLER

- Emsaller yer, zaman ve nitelik bakımından uygun değil,
- Kadastral ve imar parseli arasında ayırım net yapılamamakta ve DOP düşülmeden değerlendirilmekte,
- Taşınmazın niteliğine göre emsaller düzeltilememekte,
- Vergi değeri ile emsal değer birbirine karıştırılmakta,
- Sit alanı ve yapılaşma yasağı olan parsellerde söz konusu hususlar dikkate alınmadan değerlendirilmekte,
- Emsal değer analizinde TAKS, yapılaşma oranı ve kat sayısı (Toplam inşaat alanı) dikkate alınmamakta,
- Değer azalması/artışı ilişkileri, arta kalan kesimin işe yaramazlığı....

**Karşılaştırma yöntemine göre emsal taşınmazlar ve onların değer belirlemede arsa veya arazi olarak nasıl dikkate alınacağına ilişkin Mahkeme Karar Örnekleri**

\* Emsal taşınmaz imar parseli olup, dava konusu taşınmazın kadastro parseli olması durumunda, dava konusu taşınmazın yapılacak karşılaştırmadan sonra bulunacak değerinden, **düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması** gerekir. (Yargıtay 18.HD, E. 2002/4763, K. 2002/5613, T. 13.05.2002).

\* Değerlemede, dava konusu taşınmazın imar parseli olmasına karşın seçilen somut emsalin bu nitelikte olmaması durumunda, dava konusu taşınmazın imar uygulaması sırasında uğramış olduğu alan zayıtı varsa, emsal ile dava konusu taşınmaz arasında bu yönden denge kurulması bakımından, kadastral parsel olan somut emsalin değerine, **dava konusu taşınmazın imar parseli durumuna gelirken, fiilen uğradığı zayıt oranında ekleme yapılması ve bu suretle bulunacak miktarın dava konusu taşınmazın değerinin saptanmasına esas alınması gerekir.** (Yargıtay 18.HD, E. 2002/5909, K. 2002/6763, T. 12.06.2002).

Emsal **ARSA**, değeri hesaplanmak istenen taşınmaz **KADASTRO PARSELİ** ise;

Emsalin değeri x (1-DOPO)= taşınmazın değeri

(Burada DOPO: Belediyesinden kesin yazılı bilgi verilmeze Mevcut yasal sınır alınır.)

Emsal **KADASTRO PARSELİ**, değeri hesaplanmak istenen taşınmaz **İMAR PARSELİ** ise;

Emsalin değeri x  $1/(1-DOPO)$ = taşınmazın değeri

(Burada DOPO: imar parseli olması için yapılan DOP kesintisi oranı dikkate alınır)

3- Kamulaştırma bedelinin tespitinde, objektif değer artırıcı unsur % 10 nu geçemez. Yargıtay 5. Huk. Dai. 15.03.2004 gün, 2004/149 E. 2004/2911 K. sayılı kararı.

4- Türkiye genelinde, Kapitalizasyon Faiz Oranı % 3 ila % 15 arasında olmalıdır. Yargıtay 5. Huk. Dairesi 27.02.2004 gün, 2004/610 E. 2004/1945 K. sayılı kararı.

5- İrtifak Hakkı bedeli arazilerde, taşınmaz asıl bedelinin % 35 inin, arsalarda % 50 sini geçemez Enerji nakil hattı, irtifak bedeli % 3 ü geçemez. Yargıtay 18. Huk. Dairesi 06.02.2003 gün, 2003/157 E. 2003/916 K. sayılı kararı

6- Değeri hesaplanacak ve emsal alınan parseller nasıl ne zaman doğdular, zayıatları ve imar durumları neydi. Laf olarak değil, belge olarak konmalı. Değer öyle biçilmeli. Yargıtay 18. Huk. Dairesi 17.11.2003 gün, 2003/7479 E. 2003/9038 K. Sayılı kararı.

7- Emsal taşınmazlara uzaklıklar sayısal, koordinatlı, karelajlı HARİTADA gösterilmelidir. Yargıtay 5. Huk. Dairesi. 04.04.2002 gün, 2002/002663 E. 2002/008028 K. sayılı kararı.



24- Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.03.2002 gün, 2001/12259E. 2002/2054K. Sayılı kararı, İmar planı dışında, mücavir saha içinde, meskun olmayan sahada (tarım alanında) yerleşim merkezine 2-3 Km uzakta olduğu anlaşılan taşınmazın ARSA vasfını kazanması, ancak çevresi meskun olduğu için belediye tarafından sağlanan yol, su, elektrik, aydınlatma, kanalizasyon, çöp toplama, ulaşım vb. hizmetlerin bulunması ile mümkündür. Şehrin ticari faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgesinde yer alan ve dükkan niteliğinde olan bir taşınmaz, merkezden uzak bir bölgede ve konut alanında bulunan taşınmaza emsal olamaz.

25- Değeri hesaplanacak parsel kadastro parseli somut emsal imar parseli ise, değer hesaplanırken % 40 Düzenleme ortaklık payı düşülerek değer hesaplanmalıdır. Yargıtay 18. Huk. Dairesi 27.05.2002 gün, 2002/526 E. 2002/6060 K. sayılı kararı.

26- Arsa payları her bir bağımsız bölümün yüz ölçümü, kaçınca katta yer aldığı, cadde ve sokağa cepheli olup olmadığı, kullanma amacı, eklentileri, güneşten yararlanma, rüzgar ve dış etkenlerden etkilenme oranı gibi unsurlar dikkate alınarak ve gerektiğinde sanayi ticaret odalarından ve mahalli satım bürolarından alınacak bilgilerden de yararlanmak sureti ile gerçek değerlerinin saptanması sureti ile belirlenmelidir.(Y.18HD.25.12.2003 T.,2003/8420 E.,2003/10439 K.)