

DÜNYADA TAŞINMAZ DEĞERLEME

- Gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlemesi işi, taşınmaz değerlendirme şirketleri tarafından yapılmakta olan ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmaktadır.
- Meslek kuruluşları tarafından altyapısı oluşturulmuş, gerekli teknik ve etik kuralları belirlenmiştir (Keykubat, 2006).

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin

Mesleki Kuruluşlar

Taşınmaz değerlendirme mesleğinin özellikli bir alan olması, teknik detaylarının fazla olması ve mesleki etik kuralların oluşturulmasının önemi nedeniyle, bu alanda

- uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak,
- ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak ve
- bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak maksadıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda mesleki değerlendirme kuruluşu kurulmuştur (Keykubat, 2006).

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

Taşınmaz değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların başlıca amaçları şunlardır:

- Mesleki etiklere uygun çalışacak taşınmaz değerlendirme uzmanları seçmek ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak,
- Yeni ekspertiz stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek,
- Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamaktır (Keykubat, 2006).

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

IVSC (International Valuation Standards Committee) (Uluslar arası Değerleme Standartları Komitesi)

Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (137 ülkeden 200 üye) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan kuruluşun başlıca amacı;

Taşınmaz değerlendirme alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır.

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) (Değerlemeciler Birliği Avrupa Grubu)

TEGOVA, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan taşınmaz değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve taşınmaz değerlendirme alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 37 ülkeden 72 üye kuruluş ve 70 bin nitelikli değerlendirme uzmanını bünyesinde bulundurmaktadır.

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

European Valuation Standards (Avrupa Değerleme Standartları)

EVS'de yer alan hükümler ve kurallar, değerlendirme mesleğinin genel bir çerçevesini oluşturmak için kaleme alınmış olup, ülke mevzuatlarında yer alan hükümlere veya yargı kararlarına herhangi bir müdahale etme amacı taşımamakta, sadece tavsiye niteliğinde birtakım düzenlemeler getirmektedir (Keykubat, 2006).

Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Mesleki Kuruluşlar

UDSK-Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi

Birleşmiş Milletlere bağlı olarak çalışan bir teşkilat olan komitenin başlıca iki amacı vardır. Bunlar:

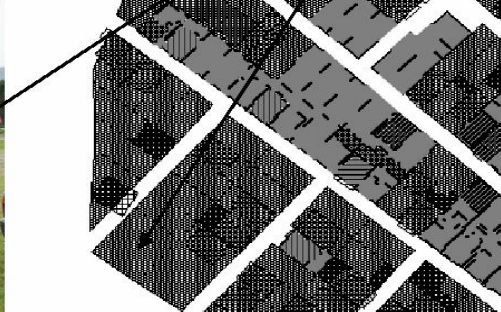
- Kamu yararına mülklerin değer tespiti için değerlendirme standartlarını oluşturmak, yayınlamak ve bu standartların dünya çapında kabulünü sağlamak,
- Dünya devletlerinde uygulanan standartlar arasında uyum sağlamak ve ortaya çıktıkça bu standartlar arasındaki ifade ve uygulama farklılıklarını belirlemek ve açıklamaktır (Çağatay, 2008).

TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Türkiye'de taşınmaz değerlendirilmesi ile tam olarak sorumlu bir kuruluş bulunmamaktadır. Kurumlar değerlendirme ihtiyaçlarını kendi bünyelerinde kuracakları komisyonlar aracılığıyla karşılamaktadır. Değer belirleme yöntemi ise taşınmazın türüne bağlı olarak değişmektedir.

Örneğin arsalar için emsal, tarım arazileri için gelir ve binalar için de maliyet yöntemi kullanılmaktadır. Yapılı taşınmazlar için ise, arsanın değeri emsal yöntemi ile, binanın değeri de maliyet yöntemi ile belirlenir ve iki yöntemde elde edilen değer toplanarak taşınmazın değeri belirlenir.

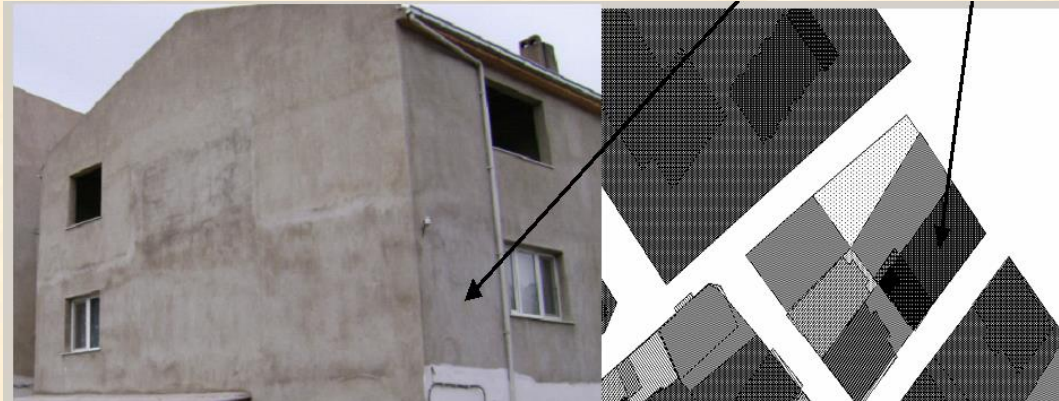
TADEBİS PARSEL SORGULAMA SONUÇLARI									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE-KÖYÜ	ADA	PARSEL	ALAN	SOKAK	DEĞER	RESİM	HARİTA
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	21566	1	502	8200/1	85,000.00	GÖSTER	GÖSTER
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	22253	8	510	8764/2	92,000.00	GÖSTER	GÖSTER
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	22253	7	510	8764/2	88,000.00	GÖSTER	GÖSTER



TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Taşınmaz değerlemenin en çok kullanıldığı alan ülkemizde yatırımlar için arazi edinimi amacıyla tercih edilen **Kamulaştırma Yöntemi** ve arsa-konut alım satımı ve kredi kullandırılması amacı ile piyasada **SPK lisanslı firmalarca** gerçekleştirilen ekspertiz raporu düzenlenmesi işidir.

Değerlemenin en çok kullanıldığı bu alanlarla ilgili yasal düzenlemeler dikkate alındığında ise;



YASAL DAYANAKLAR

Taşınmaz değerlendirme konusunda esas alınan kanunlar aşağıdaki gibidir:

- Kadastro Kanunu
- Kat Mülkiyeti Kanunu
- Emlak Vergisi Kanunu
- Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- Arsa Ofisi Kanunu
- Kamulaştırma Kanunu
- Özelleştirme Kanunu
- Belediye Gelirleri Kanunu
- İmar Kanunu
- Vergi Usul Kanunu
- Sermaye Piyasası Kanunu v.b. Sayılabilir.
- Ayrıca SPK tarafından 2006 yılında yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ.
- * Bu tebliğ 1 Şubat 2017'de değiştirilmiş olup son hali **SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ** olmuştur.

**** Yapı Maliyet Hesabında Yapının Değerinin Belirlenmesinde Esas Alınan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**

***** Yapı Maliyet Hesabında dikkate alınacak Yıpranma Payları'nın hesaplanmasında esas alınan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Tüzük**

****** Yapı maliyet hesaplamalarında eksik imalat olarak yapının değerinden düşülecek değeri belirleyebilmek için kullanılan T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu İnşaatın İkmal Edilen Kısımının Bina Maliyetine Oranlarını Gösterir Cetvel**

Kamulaştırma Mevzuatı açısından Kıymet Takdiri (Taşınmaz Değerleme işlemi)

- 1982 Anayasasında devletleştirmenin gerçek karşılık üzerinden yapılacağı ifade edilmesine (Md.47) karşın, kamulaştırma bedelinin gerçek karşılık olup olmadığı belirtilmemiş sadece "karşılıkları peşin ödenmek şartıyla" (Md.46) ifadesi ile yetinilmiştir.
- 1982 Anayasası'nda bedelin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir denilmektedir. Ayrıca **kanunun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri de dikkate alacağı** ifade edilmektedir.
- Anayasa'nın 46. maddesinde sayılan ölçütlerle taşınmaza nasıl değer biçileceğini çıkarmak mümkün olmamaktadır. Nitekim bu maddedeki bütün unsurlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yer alırken, 2942 sayılı kanunun 11. maddesindeki hükümlerden sadece dördü, Anayasa'nın 46. maddesinde yer almaktadır.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa göre; Bedel Tespit Komisyonu (eski adıyla Kıymet Takdir Komisyonu) yada kamulaştırmanın dava yoluyla olması durumunda Bilirkişi Kurulunda görev alan bilirkişiler, kamulaştırma bedelinin 'takdirinde, K.K:'nın 11. maddesinde belirtilen unsurları ayrı ayrı gerekçeleriyle incelemeli ve bunlara dayanarak kamulaştırma bedelini tespit etmelidirler. Bu amaçla aşağıdaki şekilde incelemeler yapılabilir:

Taşınmaz mal veya kaynağın;

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

* f,g,h fıkralarına göre; kamulaştırma mevzuatı kapsamında, arsalar için Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi, tarım arazileri için Gelir Yöntemi, bina ve yapılar için de Maliyet Yöntemi değerlendirme yöntemi olarak kullanılmaktadır.

*Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak **Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.***

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

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

5999 Sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kabul Tarihi:18/6/2010)

Uzlaşma; nakdi ödeme, idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle yapılabilir.