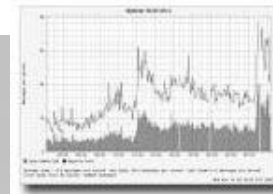


Taşınmaz Değerleme Kavramı

- Taşınmazın değerinin belirlenmesi günümüzün en popüler çalışma alanlarının başında gelmektedir. Taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın kısmen veya tamamen nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesi olarak tanımlanabilir (10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2005) .
- Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal gereksinimler ile, sermaye piyasası, bankacılık, sigortacılık vb. özel sektör gereksinimleri için başvurulmuş, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır.
- Özellikle son yıllarda ülkemizde gelişmekte olan taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması; bu araçların dayanağını oluşturan taşınmazların objektif ve bilimsel olarak değerlemelerini gerektirmektedir (Bahar, 2007).



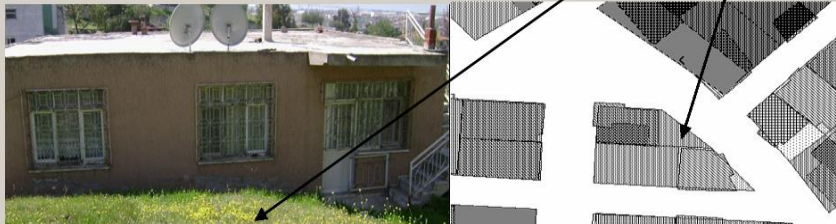
Değer Kavramı

Değer, alıcılar ile satıcıların mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varmaları olası kuramsal veya hayali bir fiyatı belirler. Bu nedenle, değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir (URL1, 2011).

Gayrimenkul Değerlemesi;

Objektif, bağımsız ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle ilgili tarihte söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir (URL1, 2011).

TADERİS PARSEL SORGULAMA SONUÇLARI									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE-KÖYÜ	ADA	PARSEL	CADDE	SOKAK	DEĞER	RESİM	HARİTA
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	22237	1		8046	23.000,00	GÖSTER	GÖSTER
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	22237	2		8046	19.000,00	GÖSTER	GÖSTER
İZMİR	ÇİĞLİ	YENİ MAHALLE	22237	3		8046	24.000,00	GÖSTER	GÖSTER
DEĞER TOPLAMI							66.000,00		



Gayrimenkul değerlemesi;

- Kent planlarının hazırlanması ve uygulanması
- Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi
- Yoğun kentsel yerleşimlerde küçük parsellerin toplulaştırılması
- Gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması
- Gayrimenkul değerlerinin istatiksel olarak izlenmesi, alıcı ve satıcıya yol gösterilmesi
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi
- Gayrimenkullerin kamulaştırılması veya özelleştirilmesi yönlerinden büyük önem taşır (Açlar ve Çağdaş, 2005).

TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN KULLANILDIĞI ALANLAR

- Kiralamalarda değer tespitine ihtiyaç duyulduğunda,
- Mülkiyet değişimlerinde alış-satış fiyatını belirlemek için,
- Krediye yönelik işlemlerde gayrimenkullerin teminat olarak alınacağı durumlarda,
- Uluslararası Muhasebe Standartları'na göre şirket aktiflerindeki gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde,
- Gayrimenkullerin en iyi ve en faydalı kullanım analizinin belirlenmesi gerektiğinde,
- Sigortacılık İşlemlerinde,
- Sat-Geri kirala işlemlerinde,
- Mirasla mal intikalinde adil olarak malın paylaşımı istendiğinde,
- Finansal fizibilite etütlerinde,
- Kamulaştırmalarda adil ödeme istendiğinde kıymet takdir etme işlemlerinde,

TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN KULLANILDIĞI ALANLAR

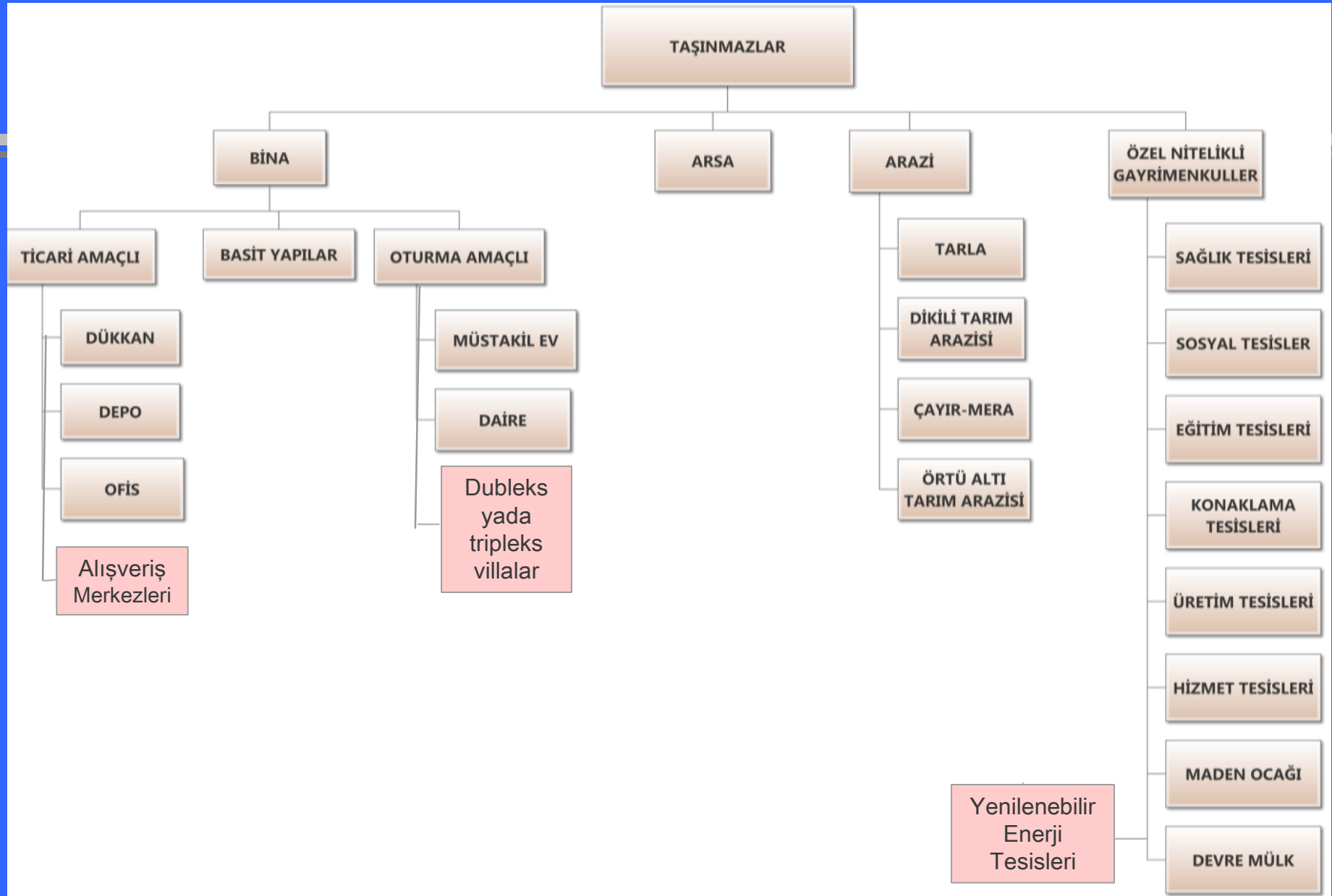
- Hisse Senedi Borsada işlem tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin % 5'ini aşan gayrimenkul alım-satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları durumunda,
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerin de yer alan gayrimenkullerin alım-satım, kiralama ve yeniden değerlemelerinde, gayrimenkul ipoteklerini alırken, proje başlangıcında yasal prosedürlere uygunluk tespitinde,
- Bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının 1.000 TL' yi aşan bedelleri olanların değer tespitlerinde,
- İflas ve hacizlerde, açılacak davalardan önce gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- Proje geliştirme çalışmalarında gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilmesi (Özel ve Çınar, 2009).
- Konut Finansman Sistemine (Mortgage) yönelik olarak da geniş kullanım alanları mevcuttur. (Çağatay, 2008)

TEMEL KAVRAMLAR

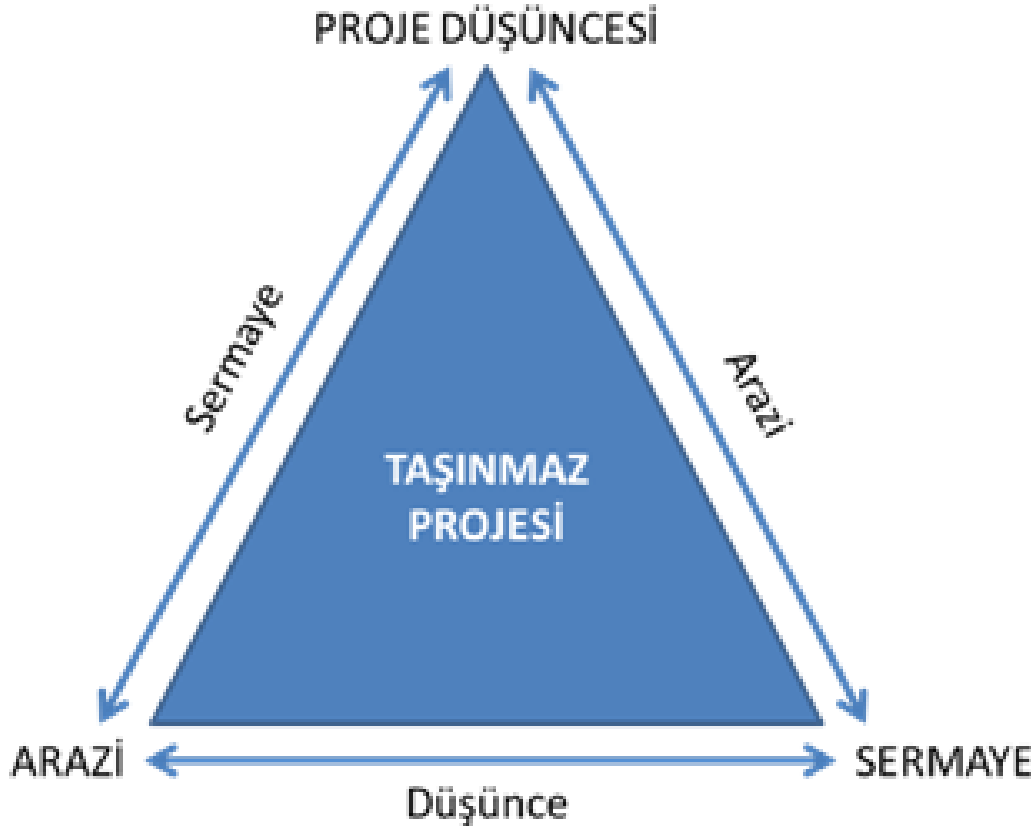
Değerleme, bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir.

Gayrimenkul değerlemesi yapılırken gayrimenkullerle ilgili değer kavramlarının iyi bilinmesi, farklılıklarının ortaya konulması gerekir. Değer, bir malın kıymetini ifade eden soyut bir ölçü, fiyat ise bir malın pazardaki para karşılığı somut bir ölçüdür (SPK, 2006).

DEĞERLEMESİ YAPILABİLECEK TAŞINMAZ ÇEŞİTLERİ



“**Taşınmaz geliştirme:** Arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlanması, işletilmesi ve yönetimine ilişkin değişik eylemleri kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır.”



TAŞINMAZ GELİŞTİRME PROJESİ:

yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objelerinin oluşturulması ve bu faktörlerin sürekli kârlı kullanılabilecek şekilde birleştirilmesidir.”

Şekil: Taşınmaz Geliştirmenin Yapıtaşları

Yasalarda, literatürde ve toplumda pek çok değer kavramı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi yapılırken de bu kavramların bilinmesi gerekmektedir. Bu kavramlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir;

- **Sigorta değeri;** gayrimenkulün hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulma maliyetidir.
- **Tavan değeri;** bir gayrimenkulün normal ekonomik durumlardaki ekonomik karşılığını yansıtan en yüksek değerdir.
- **Kayıtlı değer;** bir gayrimenkulün muhasebe kayıtlarında, vergilendirmede kayıtlı olan değeridir.

- **Yatırım değeri;** gayrimenkulün ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kardır. Yatırımcının beklentilerine ve yatırımın özelliklerine göre değişir. Ekonomik değişkenler, pazar durumu, gayrimenkulün getirisi, sosyal ve kültürel etkiler gibi değişkenlerin etkisine bağlıdır.
- **Maliyet değeri;** yapıli bir gayrimenkulün değerin günündeki (o tarihte geçerli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları) yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğler giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdur. (**Şimdiki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı birim fiyatlar**)
- **İpotek değeri;** gayrimenkul rehini olup, gayrimenkulün tümünün veya bir kısmının alacağa karşılik olarak gösterilmesidir.
- **Gerçek değeri;** gayrimenkulün kamulaştırılmasında gayrimenkul sahibine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan ve ulaşılması imkansız olan teorik bir kavramdır.

- **Sürüm değeri;** alıcı ve satıcı arasında ödeme koşullarına, gayrimenkulün özelliklerine ve konumuna göre gayrimenkulün peşin para değeridir. Rayiç, pazar-piyasa değeri, normal alım-satım değeri kavramları ile eş anlamlıdır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Değerleme Uzmanı; bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari dört yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az üç yıl tecrübesi olan ve Sermaye Piyasası Kurulunun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişilerdir.