
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
Gazi
1926

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ: AKARYAKIT İSTASYONU ÖRNEĞİ

Gökhan Yaşar

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İŞLETME EĞİTİMİ ANA BİLİM DALI

GAZİ ÜNİVERSİTESİ

EĞİTİM BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ARALIK, 2019

TELİF HAKKI VE TEZ FOTOKOPİ İZİN FORMU

Bu tezin tüm hakları saklıdır. Kaynak göstermek koşuluyla tezin teslim tarihinden itibaren yirmi dört (24) ay sonra tezden fotokopi çekilebilir.

YAZARIN

Adı : Gökhan

Soyadı : Yaşar

Bölümü : Bankacılık Eğitimi

İmza :

Teslim tarihi :

TEZİN

Türkçe Adı : Gayrimenkul Değerlemesi: Akaryakıt İstasyonu Örneği

İngilizce Adı : Real Estate Valuation: Gas Station Example

ETİK İLKELERE UYGUNLUK BEYANI

Tez yazma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyduğumu, yararlandığım tüm kaynakları kaynak gösterme ilkelerine uygun olarak kaynakçada belirttiğimi ve bu bölümler dışındaki tüm ifadelerin şahsıma ait olduğunu beyan ederim.

Yazarın Adı Soyadı: Gökhan YAŞAR

İmza:

JÜRİ ONAY SAYFASI

Gökhan YAŞAR'ın "Gayrimenkul değerlemesi: akaryakıt istasyonu örneği" başlıklı tezi, jürimiz tarafından İşletme Eğitimi Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Ganite KURT

(Bankacılık ve Sigortacılık YO, AHBV Ü.) ……

Başkan: Doç. Dr. Ali İhsan AKGÜN

(İşletme Fakültesi, Yıldırım B. Ü.) ……

Üye: Doç. Dr. Pınar OKAN GÖKTEN

(İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, AHBV Ü.) ……

Tez Savunma Tarihi: …../…../…….

Bu tezin Eğitim Bilimleri Enstitüsü İşletme Eğitimi Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi olması için şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

Prof. Dr. Selma YEL

Eğitim Bilimleri Enstitüsü Müdürü ……

TEŞEKKÜR

Bu çalışmada, her koşulda beni sonuca ulaştırmak için çabalayan değerli danışmanım Sayın Prof. Dr. Ganite KURT hocama, tüm süreç boyunca maddi ve manevi her türlü desteğini benden esirgemeyen sevgili dostum Cihan ERENER'e, çalışmanın her aşamasında yanımda olan kıymetli arkadaşlarım Ufuk GENCER'e, Öğr. Gör. Özgül YALÇIN'a, Öğr. Gör. Şahin DEĞİRMENCİ'ye, Fırat TOPÇUOĞLU'na, Hakan YILMAZ'a ve bugünlere ulaşmama vesile olan, her şeyimi borçlu olduğum, çalışma boyunca kendilerine ayırmam gereken zamanlarda bile anlayış ve sabır gösteren biricik AİLEM'e sonsuz teşekkür ederim.

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ: AKARYAKIT İSTASYONU ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Gökhan Yaşar

GAZİ ÜNİVERSİTESİ

EĞİTİM BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Aralık 2019

ÖZ

2010'lu yılların başlarında, Türkiye'de henüz bilinmeyen, kapalı bir kutu olarak nitelendirilebilecek, gayrimenkul değerleme sektörü Türkiye'de de önemli konuma gelmeye başlamıştır. Gayrimenkul değerlemesi, bankacılık işlemlerine konu olan neredeyse tüm gayrimenkuller için kullanılmakta, bu sayede bankacılık işlemlerinde tarafların tamamı güvence altına alınmaktadır. İlerleyen zamanlarda sektörün öneminin giderek artacağı ve daha çok bilinir hale geleceği aşikârdır. Bu çalışmada, önemi giderek artan Gayrimenkul Değerleme Sektörü için genel içerisinde yaklaşık %1'lik bir kısmı temsil eden akaryakıt istasyonu değerlemesi ele alınmıştır. Çalışmada, pastanın en küçük dilimlerinden olan, uygulama açısından zor, zahmetli ve az sayıda örneği olan akaryakıt istasyonlarının değerlemesinde karşılaşılan zorlukları saf dışı bırakmak ve en doğru sonuçlara ulaşmak hedeflenmiştir.

Çalışmada bir akaryakıt istasyonu ele alınmış olup Sermaye Varlıkları Fiyatlandırma Modeli(SVFM) ile sektörü temsil ettiği düşünülen, Borsa İstanbul'da işlem gören, Aygaz, Petkim, Tüpraş ve Turkas firmalarının geçmiş finansal verileri kullanılarak Beta (β) katsayısı bulunmuş ve çalışmanın konusu olan akaryakıt istasyonu verileri için uygun bir indirgeme oranı hesaplanmıştır.

Elde edilen veriler ışığında ilgili akaryakıt istasyonunun değerleme işlemi çeşitli değerleme yöntemlerinden de faydalanarak yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler : Gayrimenkul değerleme, Değerleme, Gelir yöntemi ile gayrimenkul değerleme, Akaryakıt istasyonu değerleme

Sayfa Adedi : 107

Danışman : Prof. Dr. Ganite KURT

REAL ESTATE VALUATION: GAZ STATION EXAMPLE (MASTERS THESIS)

Gökhan Yaşar

GAZI UNIVERSITY

INSTITUTE OF EDUCATIONAL SCIENCES

December 2019

ABSTRACT

In the early 2010s, the real estate appraisal sector, which can be described as a closed box that is not yet known in Turkey, has started to become an important position in Turkey. Real estate appraisal is used for almost all real estates subject to banking transactions, thus securing all parties in banking transactions. It is obvious that the importance of the sector will increase and become more known in the future. In this study, the valuation of the fuel station which represents approximately 1% of the real estate appraisal for the real estate appraisal sector, which has become increasingly important, will be discussed. In this study, it is aimed to eliminate the difficulties encountered in the valuation of fuel stations, which are one of the smallest slices of cake, which are difficult, laborious and few in terms of application and to reach the most accurate results.

In the study, a fuel station was discussed and the Beta (β) coefficient was calculated by using the historical financial data of Aygaz, Petkim, Tüpraş and Turkas companies which are considered to represent the sector with the Capital Asset Pricing Model (SVFM), and the subject of the study. A suitable reduction ratio was calculated for the station data.

In the light of the data obtained, the appraisal process of the related fuel station has been made by using various appraisal methods.

Key Words : Real estate appraisal, Valuation, Real estate appraisal by income method, Fuel station appraisal

Page Number : 107

Supervisor : Prof. Dr. Ganite KURT

İÇİNDEKİLER

TELİF HAKKI VE TEZ FOTOKOPİ İZİN FORMU ..... **i**

ETİK İLKELERE UYGUNLUK BEYANI ..... **ii**

JÜRİ ONAY SAYFASI ..... **iii**

TEŞEKKÜR ..... **iv**

ÖZ ..... **v**

ABSTRACT ..... **vii**

İÇİNDEKİLER ..... **ix**

ŞEKİLLER LİSTESİ ..... **xiv**

SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ ..... **xv**

BÖLÜM I **1**

1. GİRİŞ **1**

1.1.Problem Durumu **1**

1.2.Araştırmanın Amacı **2**

1.3.Araştırmanın Önemi **2**

1.4. Sayıltılar **3**

1.5.Sınırlılıklar **3**

1.6.Tanımlar **3**

BÖLÜM II **6**

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ESASLARI **6**

2.1 Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı Kavramları 6

2.1.1 Mülkiyet Türleri 7

2.1.1.1 Konusuna Göre Mülkiyet Türleri 7

2.1.1.2 Malik Sayısına Göre Mülkiyet Türleri 8

2.1.1.3 Sahibinin Belirleniş Şekline Göre Mülkiyet Türleri 8

2.1.1.4 Konusu Olan Mülk Üzerinde İntifa (Tam Yararlanma) Hakkının Olup Olmamasına Göre Mülkiyet Türleri 8

2.2 İmar Kavramı 9

2.2.1 Mekânsal Planlar 9

2.2.1.1 Mekânsal Strateji Planları 10

2.2.1.2 Çevre Düzeni Planları 10

2.2.1.3 İmar Planları 11

2.2.2 İmar Durumunu Gösterir Belge 14

2.2.3 Mimari Proje 15

2.2.4 Yapı Ruhsatı 16

2.2.5 Yapı Kullanma İzin Belgesi 17

2.2.6 İmar Barışı (İmar Affı) 18

2.3 Gayrimenkul Kavramı 18

2.3.1 Gayrimenkul Türleri 20

2.3.1.1 Konut Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller 20

2.3.1.2 Ticaret Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller 20

2.3.1.3 Endüstriyel Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller 21

2.3.1.4 Tarımsal Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller (Araziler) 21

2.3.1.5 Özel Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller 21

2.4 Değerleme Kavramı 22

2.4.1 Değerleme 22

2.4.2 Değer **23**

2.4.2.1 Pazar Değeri (Piyasa Değeri) ***23***

2.4.2.2 Kullanım Değeri ***24***

2.4.2.3 Yatırım Değeri ***24***

2.4.2.4 Faal İşletme Değeri ***24***

2.4.2.5 Kurtarılabilir Değer ***25***

2.4.2.6 Vergi Değeri ***25***

2.4.2.7 Özel Değer ***25***

2.4.3 Değer Faktörleri **25**

2.4.3.1 Yararlılık ***25***

2.4.3.2 Kıtlık ***26***

2.4.3.3 Arzu ***26***

2.4.3.4 Etkin Alım Gücü ***26***

2.5 Gayrimenkul Değerleme Süreci **26**

2.5.1 Değerleme Sorununun Tanımlanması **27**

2.5.2 Ön Analiz Veri Seçimi ve Toplanması **28**

2.5.3 En Verimli ve En Uygun Kullanım Analizi **28**

2.5.4 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Arazinin Değer Tahmini **29**

2.5.5 Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması **30**

2.5.6 Değer Göstergelerinin Uyarlanması ve Nihai Değer Tahmini **30**

2.5.7 Tanımlanan Değerin Raporlanması **31**

2.6 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler **31**

2.6.1 Ekonomik Faktörler **31**

2.6.2 Sosyal ve Demografik Faktörler **32**

2.6.3 Kanunlar ve Kanun Koyucuların Müdahaleleri **32**

2.6.4 Çevresel Faktörler **32**

2.7 Değerleme Yapılmasını Gerektiren Durumlar 33

2.8 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri 34

2.8.1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi 35

2.8.1.1 Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi 35

2.8.1.2 Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi 37

2.8.2 Maliyet Yöntemi 38

2.8.3 Gelir Yöntemi 41

2.8.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 43

2.8.3.2 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi 44

2.9 Gayrimenkul/Konut Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Şirket Ortaklarının Nitelikleri 44

2.10 Gayrimenkul Değerleme Raporu ve Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Unsurlar 45

2.11 Değerleme Sürecinde Karşılaşılan Problemler 48

2.12 Dünya'daki Gayrimenkul Değerleme Örgütleri 51

2.13 İlgili Araştırmalar 52

BÖLÜM III 56

3. YÖNTEM 56

3.1. Araştırmanın Modeli 56

3.2. Verilerin Toplanması 56

3.3. Verilerin Analizi 57

BÖLÜM IV 60

4. AKARYAKIT İSTASYONU ÖRNEĞİ 60

4.1.Değerleme Sorununun Tanımlanması 60

4.2.Ön Analiz, Veri Seçimi ve Verilerin Toplanması 61

4.3.En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 62

4.4.Arazinin Değer Tahmini 62

4.5.Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması 63

4.6.Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması ve Değer Tahmini 64

4.7.Raporlama 65

4.7.1.İçindekiler 65

4.7.2 Değerleme Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 66

4.7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresel Bilgileri 67

4.7.4 Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Tapu, Plan, Proje, Ruhsat ve Diğer Bilgiler 67

4.7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Araştırma ve Analizler 70

4.7.5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 70

4.7.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 70

4.7.5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler 71

4.7.5.4 Değerlemede Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Analizler 71

4.7.5.4.1 Değerleme Konusu Taşınmazın Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi 71

4.7.5.4.2 Değerleme Konusu Taşınmazın Gelir Yöntemi İle Değerlemesi 74

4.7.5.4.2.1.Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 74

4.7.5.4.2.2.Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi 76

4.8. Raporun Değerlendirilmesi 78

SONUÇ 80

KAYNAKLAR 83

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporların taşınmaz nitelik dağılımı.....20

Şekil 2. Değerlemeye konu olan gayrimenkuller.....34

Şekil 3. Beş varlık için beta katsayısı ve özsermaye maliyet oranı bulguları.....59

Şekil 4. Tahmin edilen tesis değeri (Direkt kapitalizasyon yöntemi).....76

Şekil 5. Bugünkü değer(PV) formülü.....77

Şekil 6. Tahmin ve takdir edilen nihai tesis değeri (Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi)...78

Şekil 7. Yöntem sonuçları.....79

SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ

BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BIST	Borsa İstanbul
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
GABORAS	Gayrimenkul Borsası Anonim Şirketi
GDŞ	Gayrimenkul Değerleme Şirketi
GDU	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
GM	Gayrimenkul
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
IVSC	International Valuation Standards Council
İNA	İndirgenmiş Nakit Akışı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KDV	Katma Değer Vergisi
LPG	Likit Petrol Gazı
LT	Litre
MK	Medeni Kanun
MÜSİAD	Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği
SDU	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TDK	Türk Dil Kurumu

TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TL	Türk Lirası
TS	Türk Standardı
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

BÖLÜM I

1. GİRİŞ

Bu bölümde problem durumu, araştırmanın gayesi, araştırmanın önemi, sayıltılar, sınırlılıklar ve tanımlar bulunmaktadır.

1.1.Problem Durumu

Değerleme raporları günümüzde özellikle finans piyasalarında olmak üzere bir çok pazarda aktif olarak kullanılmaktadır. Değerleme işlemi finansal tabloların hazırlanmasında firmalar tarafından, ipotekli kredilerde ise genellikle bankalar tarafından dayanak olarak kabul edilmektedir. Değer, Neoklasik iktisada göre tüketicinin son biriminin faydasını dikkate alarak bir mala verdiği göreli önem olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, 2004). Değer etimolojik köken olarak 14. yüzyıl itibarıyla eşit veya kıymetli olmak anlamında kullanılmaya başlanan"değmek"fiilinden türemiş olup, bu kullanıma etki eden Eski Türkçe'deki"teŋ"sözcüğünün denk ve denge kavramlarının da atası olduğu söylenebilir (Nişanyan, 2002). Gayrimenkul Değerleme: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini, ifade eder (Sermaye Piyasası Mevzuatı, 2001).

Gayrimenkul Değerlemesi yapılırken klasik 3 farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler: 1- Emsal Karşılaştırma Yöntemi, 2- Maliyet Yöntemi, 3- Gelir Yöntemi'dir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine

dayanmaktadır (IVSC., 2017). Uygulamada, gelir getiren taşınmazların değerlemesi yapılırken emsal karşılaştırma yönteminin kullanılmasının mümkün olmadığı ya da diğer yöntemlerle desteklenmesi gerektiği zamanlarda doğru sonuca varabilmek için işletmenin finansal verileri ışığında Gelir Yöntemi kullanılması önerilir. Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemlerinin kullanılabildiği durumlarda da varılan sonuçların, Gelir Yöntemi ile varılan sonuçlardan düşük olması beklenir. Aksi durum, değerlemesi yapılan taşınmazın gelirlerinin yeterli seviyede olmadığı, karlılığın düşük olduğu anlamına gelmektedir. Bu durumun sebebi; taşınmazın konumu, dağıtıcı firmanın bilinirliğinin az olması veya kötü bir işletme politikası olarak yorumlanabilir (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, 2018). Uluslararası Standartlarda gelir getiren gayrimenkuller için geçerli olan değerleme yöntemi Gelir Yöntemi olmakla birlikte, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemleri de birlikte kullanılabilir veya kullanılması önerilebilir.

1.2.Araştırmanın Amacı

Çalışma bir akaryakıt istasyonunun bir gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından değerlemesini nasıl yapması gerektiği hususunu konu almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul olarak da akaryakıt istasyonu değerlemesinin seçilme sebebi emsal karşılaştırma yöntemi için yeterli ve sağlıklı verilerin bulunmaması ve maliyet yöntemi ile yapılan değerlemede de bir yatırımcının beklediği getirinin hesaba katılmamasıdır. Gelir yaklaşımı ile yapılan değerleme ise bir akaryakıt istasyonu için en gerçekçi ve doğru sonuçların tahmin edilmesini sağlayacaktır.

Bu araştırma ile değerleme sektöründe gelir getiren taşınmazların değerlenmesinde uygulanacak yöntemler ve bu yöntemler çerçevesinde değerleme işlemi yapılırken izlenecek yolların adım adım ele alınması ve uygulanması gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda yapılan çalışmanın amacı, ülkemizdeki gayrimenkul değerleme uzmanları ve sektörle ilişkili olan bütün kişi, kurum ve kuruluşları Gayrimenkul Değerlemesi, değerleme yöntem ve teknikleri ve Gelir Yöntemi hakkında derinlemesine bilgilendirmek ve bu tekniklerin kullanımı için bir kılavuz olmasıdır.

1.3.Araştırmanın Önemi

Bu araştırma ile gayrimenkul değerlemesinin nasıl, neden ve hangi durumlarda yapıldığı, hangi kaynaklardan faydalanıldığı ve değerleme uzmanının bir gayrimenkul için değer

tahmini yaparken hangi hususları göz önüne aldığı konusuna açıklık getirilmiştir. Değerleme sektöründe faaliyet gösteren ve değerleme sektörü ile ilişki içerisinde olan kişi, kurum ve kuruluşlara gelir getiren taşınmazların nasıl değerleneceği hususunda yol gösterici nitelikte olması nedeniyle önem arz etmektedir. Aynı zamanda bu araştırmayı önemli kılan bir diğer husus ise Gelir Yöntemi'nin hangi durumlarda ve hangi gayrimenkul türlerine uygulanması hususundaki önerilerdir.

1.4. Sayıltılar

Araştırma kapsamında uygulama için seçilen örneklemin evreni temsil ettiği ve uygulama için seçilen işletmenin finansal tablolarının ve dipnotlarının gerçeği yansıttığı, mali analiz ve raporlamanın bilimsel ilke ve esaslara uygun olacak şekilde sunulduğu ve uygulanan yöntemlerin tezin amacına ulaşmasında yeterli olduğu varsayılmaktadır.

1.5.Sınırlılıklar

Yapılan çalışmanın örnek evreni Denizli İli olup çalışma bir istasyonla sınırlandırılmıştır. Çalışmanın evreni temsil edeceği varsayılmaktadır.

1.6.Tanımlar

Araştırmada genel olarak sıkça karşılaşacağımız tanımlar aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul: Gayrimenkul, 4721 sayılı Medeni Kanunu'nun 704. Maddesinde, niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan mülklere verilen ad olarak tanımlanmaktadır. Sözü edilen kanuna göre, "taşınmaz mülkiyeti kapsamında yer alan araziler, tapu siciline ayrı bir sayfaya kayıt edilmiş haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler" gayrimenkul olarak ifade edilir (Türk Medeni Kanunu, 2019).

Değer: Belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi(paha) olarak tanımlamak mümkündür (Appraisal Institute, 2004).

Gayrimenkul Değerleme: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Konut Değerlemesi: Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da bir taşınmaza bağlı hak doğuran ve fayda sağlayan unsurlarının belirli bir tarih itibariyle olası değerinin, bağımsız ve tarafsız bir biçimde, söz konusu değere etki eden taşınmazın niteliği, piyasa ve çevre koşullarını da analiz ederek uluslararası değerleme standartları çerçevesinde yazılı ve düzenli bir şekilde raporlayabilecek seviyede bilgi birikimi olan ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları aracılığıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve ilgili kanunda gayrimenkul değerleme şirketi olarak ifade edilen hizmet şirketleridir. Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla faaliyet gösteren toplam 134 adet gayrimenkul değerleme şirketi bulunmaktadır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da bir taşınmaza bağlı hak doğuran ve fayda sağlayan unsurlarının belirli bir tarih itibariyle olası değerinin tespitini yapacak, gayrimenkul değerleme şirketlerince tam zamanlı olarak istihdam edilen ya da değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle, tam zamanlı olmaksızın değerleme hizmeti veren, SPK'nın lisanslamayla ilgili düzenlemeleri çerçevesinde en az 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında asgari 3 yıl tecrübe sahibi olan ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmış olan kişilerdir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanlarını ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Konut Değerleme Uzmanı: Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Müşteri: Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerleme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri ifade eder (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB): 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun'unun (Kanun) 76'ncı maddesine dayanılarak kurulmuş kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici Meslek Birliğidir. TDUB'un organları, görev ve yetkileri ile çalışma ilke ve esasları 02 Nisan 2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü (Statü) ile düzenlenmiştir (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, 2019).

BÖLÜM II

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ESASLARI

2.1 Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı Kavramları

Mülkiyet kavramı, hukuksal bağlamda bina, arsa, arazi ve şahsi nakledilebilir varlıkların mevcut olmasından başka: onların sahipliliği ile ilgili tüm yaralar, haklar ve çıkarları içine alan hukuksal bir kavramdır.

Şahıslara eşyaların üzerlerinde doğrudan hükmedebilmeyi mümkün kılan, bu doğrultuda herkese karşı iddia edilebilen, bu yüzden herkesçe ihlal edilebilen ayni haklar; mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar olacak şekilde iki bölümde toplanmaktadır (Ertaş, 2008).

Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuksal bir terim olan mülkiyeti birbirinden ayırmak için "Mülkiyet Hakkı" tanımı kullanılır. Mülkiyet hakkı sahip olmayla ilgili hakların birleşimi, kimi ülkelerde haklar demeti olarak da isimlendirilebilir. Haklar demetinde, mülk sahipliği; her biri mülk sahibinin belli ve ayrı ayrı haklarını (elinde tutma, kullanma ve faydalanma, tasarruf yapma, elden çıkartma) temsil eden birbirine bağlanmış çubuklar grubuna benzetir (Ertaş, 2008).

Medeni Kanunumuzda mülkiyet hakkının açıkça ve net bir şekilde tanımlanmamış, içeriği belirlenmeye çalışılmıştır. Mülkiyet hakkı, "Bir şeye malik olan kimse hukuk düzenini sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malı haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açılabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir." biçiminde Medeni Kanununda ifade edilmiştir (Ertaş, 2008).

2.1.1 Mülkiyet Türleri

Mülkiyet hakkı; mülkiyetin konusu, sahip sayısı, sahibinin belirleniş şekli ve konu olan eşya üzerinde intifa (tam yararlanma) hakkının olması ya da olmaması bakımından dört ayrı şekilde incelenmektedir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

2.1.1.1 Konusuna Göre Mülkiyet Türleri

Taşınır mülkiyeti ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılır.

Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel bir varlık olan taşınmaz mülkten farklı olan hukuki bir haktır. Bu hak, genel çerçevede kira sözleşmesi veya tapu senedi gibi resmi belgeler üzerine kaydedilmiştir. Taşınmaz mülkiyeti, bir gayrimenkule sahip olmanın getirdiği tüm hak, menfaat ve faydaları; gayrimenkul ise, arazinin kendisi ile o arazi üzerinde meydana getirilen ve bina ve çevre düzenlemeleri gibi araziye ilişkin tüm unsurları kapsar. Taşınmaz mülkiyeti ile ilgili haklar arasında; araziyi geliştirme veya geliştirmeme hakkı, başkalarına kiralama hakkı, satma hakkı, başkasına verme hakkı, ekme, maden çıkartma, topoğrafyasını değiştirme, bölümlere ayırma, birleştirme, çöplük olarak kullanma hakkı veya bu haklardan hiç birini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu sayılan hakların tamamı, taşınmaz mülkün mülkiyetine ilişkin haklar bütünü olarak da anılmaktadır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Mülkiyet hakları; genelde istimlâk, yol yapımı, imar planı, vergilendirme, muteber varisin olmaması gibi durumlarda devletin yasal kısıtlamalarına dahil olurlar. Yalnızca devletin koyduğu yasa ve yasaklara tabi olan mutlak sahiplik, mutlak ayni hak veya mutlak mülkiyet olarak bilinir. Devletin getirmiş olduğu kısıtlamalardan ziyade, taşınmaz mülkiyetinden oluşan haklar üzerine başka yasal yükümlülükler de bulunabilir. Bunlar arsa, arazi ile beraber tedavülde olan tapu kısıtlılıkları ve kısıtlayıcı sözleşmeler: mülkün mülkiyet hakkını vermeyen, yalnızca o taşınmazın kullanımı ve/veya ek/eklentilerinden faydalanma hakkını veren, maddi olmayan hak olan irtifak hakkı kısıtlamaları; bir akit ya da kullanımından ortaya çıkan ve başkasına ait arazinin bir bölümünden geçiş olanağı sağlayan geçiş hakları mülkiyetin kullanılması, temlik edilmesi ve geliştirilmesini etkileyebilir (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

Kiralama işlemleri, gayrimenkul mal edinimleri üzerinde başka haklar doğuran sözleşmeye dayanan düzenlemelerdir. Kira aktine göre kiracının sahip olduğu hak, kiralama sonucunda meydana çıkan ve kiracının belirli şartlarda belli bir süre için iskân etme ve kullanma

hakkına sahip olmasıdır. Değerleme Uzmanı, kira akdindeki hükümler ve koşulların mülkün değerine etki edip etmediğini ele alır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

2.1.1.2 Malik Sayısına Göre Mülkiyet Türleri

Malik sayısına göre mülkiyet türleri ikiye ayrılır. Aşağıdaki gibidir:

- *Ferdi Mülkiyet (Şahıs Mülkiyeti):* Belli bir mülk üzerindeki mülkiyet hakkının tek bir şahsa tesis edilmiş olmasıdır. Bir başka deyişle taşınmazın sahiplik hakkının yalnızca tek bir kişiye ait olmasıdır.
- *Birlikte Mülkiyet:* Birlikte mülkiyet de kendi içerisinde ikiye ayrılır. Aşağıdaki gibidir:
  - *Müşterek (Paylı) Mülkiyet:* Belirli bir mülk üzerindeki mülkiyet hakkının birkaç kişiye paylı şekilde toplu olarak verilmesidir. Birbirinden bağımsız olarak alınıp satılabilen ve hakların kullanılabildiği mülkiyet türüdür.
  - *El Birliği (İştirak Halinde) Mülkiyeti:* Topluluk olarak hareket etme zorunluluğunu getiren iştirak halindeki mülkiyet şeklidir. El birliği mülkiyeti mirasla intikallerde söz konudur. Pay sahibi, payını kendi başına satamamaktadır.

2.1.1.3 Sahibinin Belirleniş Şekline Göre Mülkiyet Türleri

Kişiye bağlı mülkiyet ve mülke (gayrimenkul) bağlı mülkiyet olarak ikiye ayrılır. Normal şartlarda mülk (gayrimenkul) üzerinde mülkiyet hakkı kişi/kişilere aittir. Ama kimi durumlarda gayrimenkul üzerindeki mülkiyet başka bir gayrimenkule bağlı bulunabilir. Böyle durumlarda eşyaya bağlı mülkiyet söz konusudur. Bu mülkiyet hakkı, bağlı olduğu mülkten ayrı rehin ve temlik edilemez (Ertaş, 2008).

2.1.1.4 Konusu Olan Mülk Üzerinde İntifa (Tam Yararlanma) Hakkının Olup Olmamasına Göre Mülkiyet Türleri

Tam mülkiyet ve çıplak (kuru) mülkiyet olacak şekilde iki başlıkta incelenir.

Tam Mülkiyet, eşyanın tümüyle hepsine ve bütün haklarına sahip olmak anlamındadır. Kuru Mülkiyet, gayrimenkulün üzerinde faydalanma ve kullanma hakkı bulunmadan sadece sahip olmak anlamına gelmektedir. Mülkiyet; kuru mülkiyet ve intifa hakkı olmak üzere iki başlıkta incelenir. Kuru mülkiyetin değeri gayrimenkulün değerinin 1/3'üdür.

Kuru mülkiyete çıplak mülkiyet de denmektedir. Kuru mülkiyete sahip olan kişi gayrimenkulü kiraya veremez. İntifa hakkının sahibi ise kiraya verebilir (http://www.mortgagerehber.net/emlakkelimeleri.html).

2.2 İmar Kavramı

İmar sözlükteki anlamıyla bayındırlık; imar etmek kavramı, bayındır duruma getirmek, bayındırlaştırmak, geliştirmek şeklinde kullanılmaktadır. Bayındır kavramı ise, geliştirmek güzelleştirmek, yaşama koşullarının uygun hale getirmek için emek harcanmış, düzenli, imar yapılmış yer demektir (http://www.tdk.gov.tr.).

Gayrimenkul değerleme işleminde imar planına yönelik incelemeler, bu bağlamda yapılan incelemelerden en önemli olanlardan biridir. Söz konusu incelemelerin sonucunda değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yerde öngörülen arazinin kullanış türü, bu bilgilere göre hakları ve sınırlılıkları ile birlikte oluşan imar parselleri ve parseller üzerinde inşa edilen yapıların yasallığı ile ilgili bilgilere ulaşılır. Bu bilgilerle, değerlemeye konu olan taşınmazın inşa edildiği zaman sahip olduğu yasal haklarıyla değerleme yapılan tarihte mevcut olan durum arasındaki plan ve haklardaki değişimlerden kaynaklı farklılıklar doğru bir biçimde değerlendirilebilir. Bu sebeple, imar planı, imar durumunu gösterir belgesi, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin değerleme esnasında, sistematik ve sırayla incelenmesinin önemi oldukça büyüktür (Köktürk & Köktürk, 2016).

Bu bahsi geçen aşamalar aşağıda başlıklar halinde ele alınmıştır.

2.2.1 Mekânsal Planlar

İmar Kanunu'nda yapılmış olan son değişiklikler kapsamında "mekânsal planlama" kavramının planlama hiyerarşisinde kapsam olarak en üstte konumlu olduğu görülmektedir. Bu konu, Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin 14.06.2014'te yürürlüğe girdikten sonra daha net bir duruma gelmiştir.

Bahsi geçen yönetmelik uyarınca, mekânsal planlar ile doğal, fiziki kültürel ve tarihi değerleri korunmak ve geliştirilmek, kullanma ve koruma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir bazında devamlılığı olan bir kalkınmayı desteklemek, hayat kalitesini yükseltmek, sağlıklı ve güvenilir bir çevre oluşturmak ve arazileri kullanış ve yapılaşma koşullarına uygun hale getirmek amaçlanmıştır. Buna göre, mekânsal plan, İmar Kanunu'na göre

hazırlanmış olan, hiyerarşik olarak üstten başlayıp alt kademeye doğru; mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları şeklinde sıralanmaktadır.

2.2.1.1 Mekânsal Strateji Planları

Mekânsal strateji planları, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde "Ülke kalkınma politikaları, bölgesel gelişme stratejileri ile bölge plan kararlarının mekânsal organizasyonunu sağlayan, ülke ve bölge düzeyindeki politika ve kararları alt kademe planlara aktaran, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve geliştirilmesine yönelik mekânsal stratejileri belirleyen, sektörel kararları ülke düzeyinde mekânsal boyutlarıyla bütünleştiren ve uyumlaştıran, kentsel ve kırsal yerleşmeler, ulaşım sistemi ile sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, yatırım yerlerinin belirlenmesi konusunda yönlendirme sağlayan, ülke düzeyinde ve bölgeler düzeyinde şematik ve grafik dille hazırlanan, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plandır." şeklinde tanımlanmaktadır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

2.2.1.2 Çevre Düzeni Planları

Çevre düzeni planı, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde "Mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan" olarak ifade edilmiştir (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Bu planlar; coğrafi, sosyal, ekonomik, idari, mekânsal ve fonksiyonel nitelikleri açısından benzerlik gösteren bölge, havza veya en az bir il düzeyinde yapılır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Bu planların hazırlanma, hazırlatılma, onaylama ve yürürlüğe konulması işlemleri, bölgesel çevre düzeni planları da dahil olmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirilmiş olup, bu görevler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çatısı altında bulunan Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce yapılmaktadır. Ancak, belediyelerce ve

valiliklerce de diğer kanunlara dayanarak çevre düzeni planı yapılabilmesi mümkündür (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

2.2.1.3 İmar Planları

İmar planları hazırlanırken bazı ilkelerin göz önünde bulundurulması gerekir. Bu ilkeler aşağıdaki gibidir:

- İmar planları, varsa pafta üzerinde kadastral durumu işlenerek, son onaylanmış hâlihazır harita üzerinde çizilerek gösterilir. Kıyı alanları dahilinde olan yerlerdeki imar planlarında onaylanmış kıyı kenar çizgisi pafta üzerinde gösterilmek zorundadır.
- Uygulama imar planı ve nazım imar planlarının ihtiyaç hâsıl olması durumunda aynı anda eş zamanlı bir biçimde hazırlanması mümkündür. Uygulama imar planının onaylanması için öncelikle nazım imar planının kesinleşmesi gerekir, aksi halde uygulama imar planı onaylanamaz. Fakat onaylama yetkili mercii aynı idare ise nazım ve uygulama imar planlarını aynı anda onaylayabilir.
- Planlama alanları ile ilgili araştırmalar, incelemeler, etüt ve eşik analizleri gibi çalışmaların değerlendirilmesi ve sonuçlarının analiz ve sentezlenmesi ile imar planları hazırlanır.
- İmar planlarının, kanunlar ve yönetmelikler doğrultusunda, gerekli olan bütün teknik incelemeler de yapılarak bilgi ve tecrübe açısından yeterli olan müelliflerce hazırlanması zorunludur. Yetkili idarelere karar almaları için bu yönetmelik hükümleri doğrultusunda hazırlanmış planlar ve bu planların revizyonları, ilaveleri ve değişiklik teklifleri sunulur.
- İmar planında, niteliklerine göre kanunlarla belirtildiği üzere güvenlik bölgeleri, sağlık koruma bantları ve bu gibi koruma kuşakları gösterilmektedir. İmar planları hazırlanırken, eylem planları ve stratejik gürültü haritaları varsa göz önünde bulundurularak hazırlanır ve planlarda bu hususta gereken önlemlere yer verilir.
- Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu mevcut olmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.
- İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması mecburidir. İmar planları hazırlanırken, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik jeoteknik etütler kullanılır.
- Çevre kirliliğine sebep olmayan mevcut ya da ilave olarak gereksinim duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikli olarak bu tür hizmetlerin yürütülmesi ile yükümlü olan

kurumlar ve kuruluşlar eğer var ise kendi mülkiyetinde ya da tasarrufunda olan alanların üzerinde planlanması esastır.

- Enerji nakil hatları, taşkın risk alanları, dere koruma kuşakları, afete maruz kalan alanlar gibi insan sağlığını ve güvenliğini doğrudan ya da dolaylı olarak olumsuz etkileyen alanlar için kurum ve kuruluş görüşlerine imar planlarında yer verilir.
- İmar planlarında, Ticaret+Turizm+Konut, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret gibi karma kullanımın olduğu alanlarda konut kullanımı da bulunduğu takdirde, konut kullanımının oranı belirtilmeli, konut kullanımı olduğu için de bölgede gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmak zorundadır. İmar planlarında konutların bulunduğu karma kullanım olan planlamaların konut kullanma oranı özellikle belirtilmedikçe azami %30 olabileceği varsayılmaktadır.
- İmar planları oluşturulurken (planın üzerinde ya da plan notları kısmında), özel proje alanı adıyla belirtilen yerlerde nüfus ya da yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmayla (konum, kütle, taban alanı, nizam, vb.) ilgili kararlar belirtilir.
- İmar planları yapılırken, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sistemi kurulması ve araç trafiğinin minimum seviyeye indirilmesi esastır. Toplu taşıma araçları kullanımın teşviki için park et-devam et sisteminin yaygınlaştırılması ve toplu taşıma durakları ya da istasyonları için otopark alanları ayrılması ve birbiriyle bağlantılı olarak imar planlarında yer alması gerekir.
- Acil durumlarda ve afet durumlarında ihtiyaçlar doğrultusunda yol, açık alan ve diğer mekânsal ihtiyaçlar imar planlarında göz önünde bulundurulur.
- İmar planları yapılırken, sosyal altyapı standardını sağlamak bakımından imar adaları fazla küçük ve çok parça oluşturulmayacak biçimde imar yollarını düzenlemek esastır (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Bu bağlamda, imar planları, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" şeklinde hazırlanır ve herkese açıktır. Belediyenin sınırı içindeki yerlere ait nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyeler tarafından hazırlanır/hazırlatılır ve belediye meclisi tarafından onanarak yürürlük kapsamına dahil olur. Belediyelerin ve mücavir alanın dışında kalan kısımlarda yapılacak olan planlar ise, valilikçe ya da ilgilisi tarafından hazırlanır/hazırlatılır ve valilik tarafından uygun görülmesi halinde onanarak yürürlük kapsamına dahil olur. Mücavir alan, mevzuat açısından belediyeler tarafından kontrol ve mesuliyet sağlanan alanlardır (İmar Kanunu, 1985).

Nazım İmar Planı, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde “(varsa) çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini,

başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır." şeklinde tanımlanmaktadır. Nazım imar planı hazırlanırken uygulama imar planında olduğu gibi detaylı kararların alınmaması esastır ve uygulamaya yönelik kararlar uygulama imar planlarında belirlenir (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Uygulama İmar Planı, mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde "nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır." şeklinde tanımlanmaktadır. Uygulama imar planları hazırlanırken, bölgedeki ihtiyaçlara dönük yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark, yol boyu otopark, cep otoparkı, durak için cep, aile sağlığı merkezleri, karakol, mescit, muhtarlık gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren yerler ayrılabilir. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları bitişik, ayrık, blok, ikiz yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2014).

Yukarıda belirtilen imar planları hariç olarak parselasyon planları da mevcuttur. Parselasyon planı, mevzuatta "imar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plan" olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, parselasyon planı, uygulama haritalarına uygun olarak araziye uygulanan imar adalarının röleve ölçülerine dayanılarak hazırlanır. Parselasyon plan paftaları,

hâlihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır (İmar Kanunu, 1985).

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde, " Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" hiyerarşik olarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda mekânsal planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru birbirini kapsayacak şekilde sırasıyla aşağıdaki gibi olacaktır;

a) Mekânsal Strateji Planı (Üst ölçek plandır olup çevre düzeni planları ve imar planlarını kapsar),

b) Çevre Düzeni Planı (1/100.000, 1/50.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar olup ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanımı kararlarını belirler),

c) Nazım İmar Planı (1/2.000 ve 1/5.000 ölçekli planlar olup onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olan planlardır),

d) Uygulama İmar Planı (tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır)'dır.

2.2.2 İmar Durumunu Gösterir Belge

Söz konusu belge Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde, bir parselin; İmar Kanunu, uygulama imar planı, plan notlarını, söz konusu yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşmanın hangi koşullarda olacağını gösteren, yapının inşa edileceği imar parselini tümüyle gösteren belge olarak tanımlanmıştır. (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017) Bu bağlamda, imar durumunu gösterir belge, yapı ruhsatı işlemleri için yeni inşaat, ilave ve tadilat yapmak üzere ilgili belediye ya da idareden temin edilmesi gereken bir belge olarak nitelendirilebilir.

İmar Çapı da denilen bu belge kullanıcısına, kapsadığı parsel üzerinde herhangi bir terk ya da kesinti olup olmadığını, taşınmazın imarlı olup olmadığını ya da ne kadarının imarlı olduğunu göstermekte olup parselin sınırları içerisinde olduğu yerel yönetim idarelerinden

temin edilebilmektedir. Ayrıca söz konusu yapılaşma şartlarını içeren İmar Paftalarını kimi belediyeler kamuya açık hale getirmiş olup bilgi amaçlı olarak internet sitelerinden yayınlamaktadır.

2.2.3 Mimari Proje

Mimari proje, yetkili mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen yapı projelerinden biridir. Mimari projede;

- Üzerinde onaylayan idare, projeyi çizen mimar ve sorumluların imzası ve onay tarihi bulunan mimari proje kapağı,
- Vaziyet planı,
- Kat irtifakına ve/veya kat mülkiyetine esas bağımsız bölümlerin paylaşım tablosu (arsa payları ile birlikte),
- Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,
- Bodrum, asma ve çatı arası katları dâhil olmak üzere katların her birinin kotları ve ölçüleri de belirtilerek hazırlanmış bütün kat planları,
- Çatı planı,
- Kat ve çatı planlarını açıkça gösteren en az bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki tane kesit,
- Yapının açık olan cephelerinin görünüşü,
- Toprak kazı hesapları,
- Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,
- Otopark, sığınak ve ağaç hesapları bulunur.

Ayrıca parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsal hesapları, parseldeki tüm binaların toplam emsal alanı büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların varsa blok numaralarının, varsa bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm ve eklenti net alanı ve brüt alanlarının, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye

edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak mimari projede gösterilmesi zorunludur. Tüm bunları içeren mimari proje basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelere ilgili projenin inşa edilebilmesi için yapı ruhsatı alınmak üzere diğer temin edilmesi gereken belgelerle birlikte teslim edilir.

2.2.4 Yapı Ruhsatı

Yapı ruhsatı, bir parsel üzerinde, TS 8737 Standartlarına uygun olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne de uygun olan projelerin onaylanması sonrasında ilgili mahalli idare tarafından düzenlenen resmi izin belgesidir. İmar Kanunu'nda Yapı ruhsatı ile ilgili genel kural ve esaslar "Yapı Ruhsatiyesi" başlığı altında belirtilmektedir. Bu kapsamda, İmar Kanunu kapsamında olan yapıların ilgili idarelerden yapı ruhsatı alması mecburidir. Özellikle, yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya taban alanını veya emsale konu alanı veya yapı inşaat alanını ya da taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım hedefini veya ruhsat eki projelerini farklılaştıran bakım onarım işlemleri gibi ruhsat alınmış yapılarda değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

Ancak;

- Esaslı bakım onarım kapsamına girmeyen, bağımsız bölümün dış cephesini, taşıyıcı sistemi, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleriyle çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi basit tadilatlar ve tamiratlar,

- Balkonlarda uygulanan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları,

- Korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı,

- Bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı vb. elemanların bakım onarımı,

- Pencerelerin değiştirilmesi ruhsata tabi değildir.

Uygulama imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sıkıntılı olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez, bu bağlamda yapı ruhsatı alınmaksızın yapıların inşasına başlanamaz. Ruhsat tarihinden sonraki 2 yıl zaman zarfında inşasına başlanmayan ya da 5 yıllık ruhsat

süresi içinde tamamlanmayan ve bu süre içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı şeklinde değerlendirilir.

Yeni inşaat, ek ve esaslı bakım onarım yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekillerince başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine kullanılan belgeler eklenerek belediye ve valilik makamlarına müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Valilikler ya da belediyecilerce ruhsat ve eklerinin kontrolü sağlanarak yanlış ve eksik beyan yoksa başvuru tarihini takip eden en geç bir ay (30 gün) içinde yapı ruhsatı verilir.

Öte yandan, herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı veya ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı bir şekilde yapı yapıldığı belirlendiği takdirde, alakalı idaresince yetki verilmiş teknik elemanlarca, yapının o zamandaki durumuyla birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşa faaliyetine devam edilemeyeceğini göstermek üzere yapı tatil tutanağı düzenlenmelidir.

2.2.5 Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

Yapının mevzuata uygun bulunması hâlinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar.

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna, uygun

malzeme kullanılıp kullanılmadığına ve yapının kullanılmasında fen ve sağlık bakımından mahsur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları ile birlikte enerji kimlik belgesi ve yapının fotoğrafları istenir.

2.2.6 İmar Barışı (İmar Affı)

İmar barışı, diğer bir adıyla imar affı, yasal olarak herhangi bir kısıtlayıcısı bulunan ya da tamamen yasal olmayan ya da kısmen yasal olmayan gayrimenkullerin belli esaslar, kurallar ve geçici olarak çıkartılan imar affı kanunları çerçevesinde yasallaştırılması olarak ifade edilebilir. Söz konusu imar afları genellikle devletin vatandaşı zor durumda bırakmamak üzerine uyguladığı bir politika olup aslen yapılması uygun bir durum değildir. Çünkü imar planları ve bu planlara göre yasalar çerçevesinde ilgili mahalli idarelerin uyguladığı esaslar ve kurallar çerçevesinde yapılmamış olan her bir gayrimenkul usulsüz olarak yapılmıştır. İmar affı ile diğer yasal binalardan farksız hale getirilmesi doğal afet riskleri bakımından, binanın oturduğu zemin uygunluğu bakımından, binaların statik hesaplamaları bakımından ve bunun gibi birçok risk taşıması bakımından doğru değildir. Ülkemizde de son olarak 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olan yapıları kapsayacak şekilde genel bir imar barışı uygulanmış olup yaklaşık olarak 10 milyon başvuru yapılmıştır. Bu sayı neredeyse yarısı 1. derece deprem bölgesi olan Türkiye'de yasal olmayan yapılaşmanın ne denli fazla olduğunu göstermektedir.

2.3 Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul kelime olarak, olmayan, başka anlamına gelen *"gayr"* kelimesi ile nakliyesi yapılabilir, taşınabilir mal anlamına gelen *"menkul"* sözcüğünün bir araya gelmesiyle ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda gayrimenkul, *"taşınmaz mal"* olarak da adlandırılmaktadır (Alptürk, 2007).

Gayrimenkul, herhangi bir şekilde konumlu olduğu yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan arazi, arsa ve üzerindeki yine taşınması mümkün olmayan yapı/yapılar ve bunların ayrılmaz parçaları olarak tanımlanabilir.

Gayrimenkul fiziksel olarak arazi/arsa ve üzerindeki binalar gibi ayrılmaz ekleridir.

Gayrimenkulün yasal tanımında aşağıdaki somut bileşenler vardır:

· Arsa/arazi

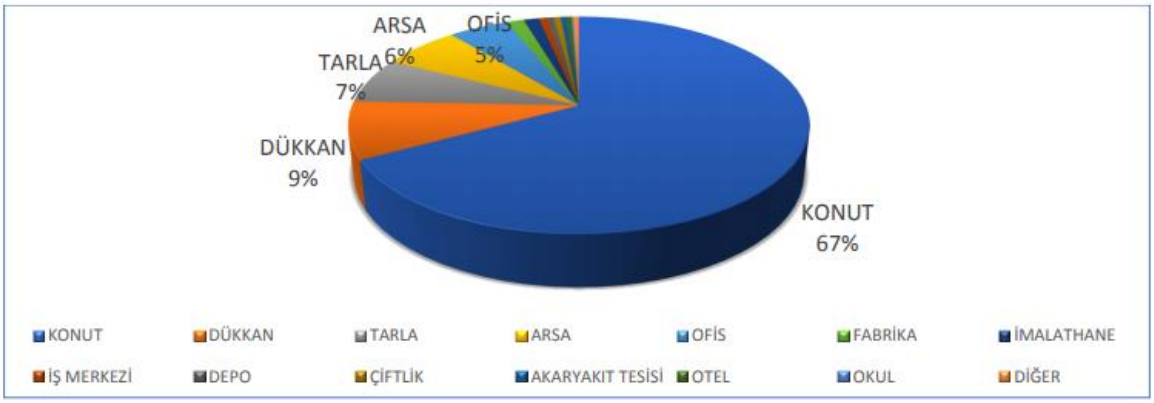
· Ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları

· İnsanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler (Appraisal Institute, 2004).

Taşınmazlar, kişisel ve kurumsal mülkiyetin esaslarından birisidir. Gayrimenkullerin yatırım aracı olması, gelir getirebilme özellikleri, bir karşılık ya da güvence olarak kullanılabiliyor olması, gayrimenkullerin değerlemesini, ilgili olan tarafların tamamının haklarının korunması için temel araç haline getirmiştir. Gayrimenkul sektörünün, sektörel bazda alt yapının ve kredili satışların son yıllarda hızla gelişmesine paralel olarak, gayrimenkul değerlemeye olan ilgi de büyük oranda artmıştır.

Gayrimenkul değerlemesi, ülkemizde henüz bilimsel olarak bir temele oturtulamayan fakat son yıllarda hızla gelişen ve popüler olmaya başlayan önemli bir konudur. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerleme için bir standardizasyon getirilmiş olup yıllardır bu standartlar uygulanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi(IVSC) bu amaçla Uluslararası Değerleme Standartları'nı belirlemiş olup tüm dünyada kabul görmüştür.

Gayrimenkul değerleme, ülkemizde genellikle gayrimenkul alım-satım işlemlerinde karar verme aracı olarak, kredili gayrimenkul alım-satım işlemlerinde, muhasebe kayıtları için, ipotek ve teminat amaçlı, davalara konu olan taşınmazlar için mahkemelerde ve herhangi bir finansal kaynak karşılığında güvence olması amacıyla yapılmakta olup giderek önemini arttırmaktadır. Bu bağlamda ülkemizde, TDUB verilerine göre; Şekil 1'de görüldüğü üzere 2018 yılında değerlemeye konu olan taşınmazların %67'si konut nitelikli, %9'u dükkân nitelikli, %7'si tarla nitelikli, %6'sı arsa nitelikli, %5'i ofis nitelikli, %1'i fabrika nitelikli, %1'i imalathane, yaklaşık %1'i akaryakıt istasyonu nitelikli taşınmazlar, kalan kısmı ise depo, çiftlik, otel, iş merkezi, okul ve diğer nitelikli taşınmazlardır (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, 2019).



Şekil 1. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporların taşınmaz nitelik dağılımı

Bu araştırma, ülkemizde yapılan gayrimenkul değerlemesinde yaklaşık %1'lik payı olan akaryakıt istasyonlarının doğru, yeterli ve güvenilir şekilde değerlemesini yapmaya yöneliktir. Çalışmada, söz konusu taşınmazların tüm taşınmaz türleri içerisinde çok küçük bir paya sahip olması sebebiyle uygulamada oluşabilen zorlukları ve hataları minimum seviyeye düşürmek hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Denizli ilinde gönüllülük esasına dayalı ve random yolla seçilmiş bir akaryakıt istasyonunun baştan sona tüm aşamaları ele alınarak değerlemesi yapılmıştır.

2.3.1 Gayrimenkul Türleri

Gayrimenkuller kullanım amaçlarına göre sınıflandırıldığında genellikle 5 türe ayırmak mümkündür (Üreten, 2007).

2.3.1.1 Konut Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller

İnsanların sadece barınmak, ikamet etmek ve yaşamını sürdürmek için kullandığı, apartman dairesi, müstakil bina, villa, apart gibi her türlü konut ve konut niteliğindeki yapılardır. Söz konusu yapılar genellikle "Ev" olarak nitelendirilmekte ve insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadır (Üreten, 2007).

2.3.1.2 Ticaret Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller

Her türlü alım satım işlemlerinin ve bu işlemlerle ilgili çeşitli hizmetlerin verildiği alışveriş merkezi, iş merkezi, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve bunlar gibi faaliyet

konusu ticaret olan tüm gayrimenkullerdir. Akaryakıt istasyonları bu gayrimenkul türünde sınıflandırılabilir (Üreten, 2007).

2.3.1.3 Endüstriyel Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller

Genellikle sanayi bölgelerinde yaygın olarak kullanılan bu tür, endüstriyel olarak her türlü üretimin yapıldığı, üretime elverişli ve uygun olarak inşa edilen fabrika, imalathane gibi taşınmazları ifade eder (Üreten, 2007).

2.3.1.4 Tarımsal Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller (Araziler)

Taşınmazın tarım yapılmak üzere kullanılması sonucunda araziden gelir ve bu faaliyete bağlı olarak istihdam sağlanabilmektedir. Tarımsal amaçlı kullanılan bu arazilerin bu türde anılabilmesi için taşınmazın en verimli kullanış biçiminin tarımsal olarak kullanılması olmalıdır. Taşınmazın diğer kullanım imkânlarının daha üstün olduğu durumlarda taşınmaz tarımsal amaçlı olmaktan çıkar ve değerleme işlemi de diğer kullanım imkânlarına göre yapılır (Üreten, 2007).

Medeni kanunun 704. maddesi araziyi gayrimenkul saymıştır. Arazi tapu siciline kaydedilmektedir. Alanı, sınırları ve niteliği anlaşılır bir şekilde belli edilmiş toprak parçasına parsel denilmektedir. Her parselin tapu kütüğünde tescil edildiği ayrı bir sayfa mevcuttur (Kızılot, 2009).

Dolu ya da boş bir arazi ile arazinin kendisi veya üzerindeki yapıların yahut arazi üzerindeki yapıların ayrılmaz eklentilerinin değerlemesi iktisadi bir konudur. Boş veya üzerinde iyileştirme yapılmış her arazi "gayrimenkul" olarak kabul edilir. Değer, gayrimenkulün kullanıcıya faydası ya da toplumun ihtiyaçlarını karşılama durumuna göre oluşturulur. Değerin oluşturulmasına, gayrimenkulün benzersizliği, sağlamlığı, konumu, kişiden kişiye değişen sınırlı bir arzının olması ve taşınmazın özel konumu büyük etki eder.

2.3.1.5 Özel Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller

Bu gayrimenkul türü ise piyasada alım satım işlemi çok olmayan okullar, hastaneler, müzeler, tarihi binalar, havaalanları, limanlar gibi gayrimenkulleri ifade etmektedir. Bir

diğer tarifle, ilk 4 gayrimenkul türüne dahil edilemeyen diğer tüm gayrimenkuller özel amaçlı kullanılan gayrimenkullere dahil edilebilir (Üreten, 2007).

2.4 Değerleme Kavramı

2.4.1 Değerleme

Değerleme, bir varlığın veya yükümlülüğün parayla ölçülebilir miktarını belirlemek için yapılan bir geliştirme faaliyetidir. Uluslararası Değerleme Standartları′nı (UDS) yayımlayan Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), değerlemeyi (valuation/appraisal) bir varlık ya da yükümlülüğün kıymetinin belirlenmesi süreci ya da bir değer görüşü ya da tahminini ifade eden parasal miktar, parasal tutar olarak tanımlamaktadır (https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v).

Gayrimenkul değerleme medeniyetin gelişimine önemli ölçüde etki etmiş olup paranın kullanılmaya başladığı ilk zamanlardan bu yana gelen temel meslekler arasında kabul edilebilir. Bilimin geliştiği ve modernleştiği dönemlerde, bilhassa değer tespiti yapmanın, değerleme işlemini gerçekleştiren kişinin iktisat, hukuk, teknoloji gibi teorik bilgileri dışında pratik ve karşılaştırma yeteneğine, piyasa deneyimine ve müşteri isteklerini en etkili ve doğru biçimde çözümleme maharetine dayanmasından dolayı, gayrimenkul değerlemesinin iktisat bilimleri içerisinde ayrı bir disiplin halinde bulunması sağlanamamıştır (Ryska & Valder, 2006).

Gayrimenkul değerlemesi esnasında taşınmazın belirli bir tarihte yapılaşma koşulları, konumlu olduğu yer, toprak ve inşaat yapı durumu, sağlanan getiri, ulaşım ve altyapı imkânları, taşınmazın konumlu olduğu parselin geometrik ve topografik yapısı v.b. değerini doğrudan doğruya etkileyen tüm etmenlerin dikkate alınması gerekir. Gayrimenkul değerleme uzmanlığına gerek olmasında en büyük etken de taşınmazın bu karmaşık yapısıdır. Piyasadaki öteki mal ve hizmetler gayrimenkulden farklıdır. Her gayrimenkulün kendine münhasır değeri ve o değeri oluşturan diğer gayrimenkullerden de farklı özellikleri vardır. Bu yüzden gayrimenkulün değeri tespit edilirken mesleki olarak bir uzmanlık gerekmektedir. Ayrıca, taşınmazların piyasada sürekli olarak alınıp satılmak suretiyle el değiştirmemesi yüzünden, likiditesi yüksek olan varlıklar gibi kolayca benzerini ya da emsalini bularak hızlı bir şekilde değer tahmini ve takdiri yapmak oldukça

zordur. Bu yüzden gayrimenkul değerlemesini talep eden kişinin, bu işlem için değerleme uzmanlarına başvurmak istediği görülmektedir (Kummerow, 2003).

2.4.2 Değer

Değer, Neoklasik iktisada göre tüketicinin son biriminin faydasını dikkate alarak bir mala verdiği göreli önem olarak tanımlanmaktadır. (Türk Dil Kurumu, 2004) Değer etimolojik köken olarak 14. yüzyıldan bu yana eşdeğer ya da değerli olmak anlamına gelen"değmek" eyleminden doğmuş olup, bu anlamı kuvvetlendiren Eski Türkçe'deki"teŋ"kelimesinin denk ve denge kavramlarının atası olarak bilinir (Nişanyan, 2002).

Bir varlığın kıymeti, değerini etkileyen etmenler değiştiği sürece taşınmazın değeri de değişecektir. Bahsi geçen faktörler arz ve talep faktörleri olarak iki gruba ayrılmakta olup, arz faktörleri kıtlık ve yararlılık; talep faktörleri ise etkin alım gücü ve arzu olarak iki başlıkta toplanabilir (Appraisal Institute, 2004).

Gayrimenkul değerlemede sıkça kullanılan değer kavramları olan; "pazar değeri (piyasa değeri), kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri, vergi değeri, kurtarılabilir değer ve özel değer" tanımları yer almaktadır (Bakır, 2009).

2.4.2.1 Pazar Değeri (Piyasa Değeri)

Piyasa (pazar) değeri; bir mülkün, birbirinden bağımsız, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir durumdan etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir baskı ve zorlama olmadan, basiretli, bilinçli ve konu hakkında yeteri kadar bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir anlaşma sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir ve tahmin edilen tutardır (Bakır, 2009).

Piyasa değerini en öz ifade ile herhangi bir malın piyasadaki alım satım sırasında oluşan değer ya da adil bir satışın gerçekleştirilebilmesi için gerekli tüm koşullar altında, açık ve rekabetçi bir piyasada, bir varlığın alınabileceği en olası fiyat olarak tanımlanabilir (Pratt, 2008).

Pazar değeri, ortalama mantık ve yeterli bilgiye sahip olan kişilerin pazar koşulları çerçevesinde üzerinde uzlaştıkları fiyattır (Alp & Yılmaz, 2000).

Gayrimenkullerin pazar değeri, satış kabiliyetleri ve süreleri bakımından göreceli olması, çeşitli özellikleri ve paraya çevrilebilme zamanı bakımından göreceli olmasından diğer bir çok mal veya hizmetin fiyatından farklılıklar göstermesine neden olmaktadır.

2.4.2.2 Kullanım Değeri

Kullanım değeri, taşınmazın belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir. Bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, taşınmazın kullanıcıya yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım değeri kullanıcıdan kullanıcıya farklılık göstermektedir (Bakır, 2009).

2.4.2.3 Yatırım Değeri

Yatırım değeri, bir gayrimenkulün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar için belirlenmiş yatırım istek ve hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın pazar değerinden düşük ya da yüksek olabilir. Yatırım değeri, pazar değeri ile karıştırılmamalıdır. Yatırım değeri, özel değer ile ilişkilidir (Bakır, 2009).

Yatırım değeri, gayrimenkulün ileride getireceği gelirlerden sağlanacak faydalar bütünü olarak ifade edilir. Yatırım değeri, yatırımcıdan yatırımcıya değişen, yatırımcının beklentilerine ve yatırımın özelliklerine göre değişir. Örneğin; aynı gayrimenkule birden fazla yatırımcı farklı farklı fiyat biçebilir.

2.4.2.4 Faal İşletme Değeri

Faal işletme değeri, kurulu ve faal olan, süresiz ömrü olduğu varsayılan bir işletmenin bütün soyut ve somut varlıklarının bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir işletmede her biri tek tek ele alındığında pazar değerini oluşturan etmenler olarak görülmeyen, ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, faal işletme değeri, sadece bir işin veya kuruluşun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir (Bakır, 2009).

2.4.2.5 Kurtarılabilir Değer

Arsa/arazi haricindeki bir mülkün, bakım, özel tamirat ya da yeni yapı imal ederek kullanıma devam edilmesinden başka, yapıların içerdiği malzemeler için elden çıkarılma sürecindeki olağan değeri olarak tanımlanabilir. Söz konusu değer elden çıkarma maliyetiyle birlikte brüt ya da maliyetler hariç net değer olarak ifade edilebilir. Her iki durumda da değere dahil edilen ya da çıkartılan unsurlar belirtilmelidir (Bakır, 2009).

2.4.2.6 Vergi Değeri

Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Vergi değeri; aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülemez. Mülkün değeri üzerinden vergilendirilmesi konusunda yapılacak toplu değerlemelere ilişkin bir çerçeve sağlar. Toplu değerleme işlemi, hükümetin idari programında yer alan istatistiki ve ekonomik çalışmalar için bir yöntem olarak kullanılır (Bakır, 2009).

2.4.2.7 Özel Değer

Özel değer, pazar değerinden yüksek olan olağandışı bir değer olarak bilinir. Örneğin; bir taşınmazın hemen yanındaki taşınmazla, benzer başka bir taşınmaz ile yapısal, fiziksel, iktisadi ya da fonksiyonelliğinden kaynaklanıyor olabilir (Bakır, 2009).

2.4.3 Değer Faktörleri

Herhangi bir taşınmazın değeri, taşınmazı etkileyen etmenler değiştiği sürece değişiklik gösterecektir. Bahsi geçen etmenler arz ve talep faktörleri olarak sınıflandırılmakta olup, arz faktörleri kıtlık ve yararlılık; talep faktörleriyse istek ve etkin satın alma gücü olmak üzere iki grupta incelemek mümkündür (Appraisal Institute, 2004).

2.4.3.1 Yararlılık

Yararlık kavramından kast edilen mülkün kişisel gereksinimleri, talepleri ya da arzuları karşılayabilme yeteneğidir. Taşınmaz ele alındığı zaman, meskenlerin iskân etme gereksinimini karşıladığı; ticari amaçlı olan taşınmazların ise getiri sağlama arzusuna hitap ettiği söylenebilir. Alan, tasarım ya da konumun sağladığı faydalar taşınmazın değerine

büyük ölçüde katkı sağlar. Öteki yandan, mülkiyet haklarındaki sınırlamalar taşınmazın sağlayacağı faydaları düşüreceği için değerini de olumsuz yönde etkileyecektir. (Appraisal Institute, 2004).

2.4.3.2 Kıtlık

Kıtlık bir taşınmazın talebini karşılayan potansiyel ya da mevcut arzı olarak tanımlanabilir. Kıtlık ve yararlılık taşınmazın değerine birbirlerinden bağımsız olarak etki edemez. Bu bağlamda, herhangi bir arazi yeryüzünde ne kadar bol miktarda olsa da kişilerin gereksinimlerine, zevklerine ya da arzularına göre kişinin kullanım amacına yönelik olan arazi ise kıt, miktarı kıt olduğu için de değerinin daha yüksek olması beklenmektedir (Appraisal Institute, 2004).

2.4.3.3 Arzu

Arzu, bir mülkü sahip olmak için iskân etme, ikamet etme gibi birincil ihtiyaçların giderilmesi dışındaki kişisel ihtiyaçlar olarak tanımlanır (Appraisal Institute, 2004).

2.4.3.4 Etkin Alım Gücü

Etkin alım gücü, alıcıların bir mal veya hizmeti satın alarak piyasaya dahil olma durumu olarak tanımlanır. Bu bağlamda taşınmaz değerlemesi piyasanın bu kabiliyetinin saptanmasında oldukça etkili bir konumdadır (Appraisal Institute, 2004).

2.5 Gayrimenkul Değerleme Süreci

Değerleme süreci, sübjektif verilerden yola çıkarak objektif bir sonuca ulaşma çabasıdır. Söz konusu çalışmada da ifade edilen değerleme süreci, değerleme uzmanının bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sormuş olduğu sorulara cevaplar hazırlayabilmek amacıyla takip ettiği bir dizi sistematik yöntemler bütünüdür. Bu süreç değerleme uzmanının talebi/görevi kabul etmesiyle başlar ve değerlemenin sonucunu bir rapor aracılığıyla müşteriye ve/veya diğer ilgili birimlere sunması ile sona erer (Hepşen, 2017).

Değerleme süreci kapsamında izlenecek adımlar kendine özgü safhalarla tamamlanmakta olup aşağıda belirtilen aşamalardan oluşmaktadır:

- Değerleme Sorununun Tanımlanması

a) Taşınmaz mülkün tanımı,

b) Taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı,

c) Değerlemenin kullanımı,

d) Değer tanımı,

e) Değer tarihi,

f) Değerlemenin kapsamı,

g) Diğer sınırlayıcı koşullar.

- Ön Analiz Veri Seçimi ve Toplanması
  a) Genel ekonomik veriler,
  b) Özel veriler,
  c) Pazar verileri.
- En Verimli ve En İyi Kullanım Durumunun Belirlenmesi
  a) Boş arazi için,
  b) Geliştirilmiş olarak mülk için,
  c) Kullanım, zaman ve pazar katılımcıları bakımından.
- Arazinin Değer Tahmini
- Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması
- Değer Göstergelerinin Uyarlanması ve Nihai Değer Tahmini
- Tanımlanan Değerleme Uygulamalarının İlgili Birimlere Raporlanması

2.5.1 Değerleme Sorununun Tanımlanması

Değerleme sürecinin ilk aşaması değerleme sorununun tanımlanması aşamasıdır. İlgili aşamada, değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması, değerlemesi yapılacak olan mülkiyet haklarının tanımlanması, değerlemenin kullanım amacı ve mülkle ilgili her türlü sınırlamalar, her türlü kurum ve/veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi, aranan değerin bir tanımı, ya da hangi esaslara göre oluşturulacağı, değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihi, değerleme ve raporun kapsam ve

genişliğinin belirlenmesi ve değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlandırıcı koşulun belirlenmesi gerekmektedir (Hepşen, 2017).

2.5.2 Ön Analiz Veri Seçimi ve Toplanması

Değerleme çalışmasındaki ikinci aşama olan ön analiz, veri seçimi ve toplanması sürecinde değerleme uzmanı genel pazar ve değerleme konusu mülk hakkında bilgi sahibi olarak daha detaylı analizleri yapabilecek bir konuma gelir. Bu aşamada da belirtilen genel ekonomik veriler, mülke özel veriler ve rekabetçi arz/talep verileri aşağıda detaylandırılmıştır:

- Genel ekonomik veriler; mülkün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili mülke bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. Pazar değeri üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler özel mülkü daha iyi anlamak için incelenir. Göz önünde bulundurulması gereken diğer her türlü değişken de ayrıntılarıyla araştırılır.
- Mülke özel veriler ya da değerlemesi yapılan mülkle ve bu mülkle karşılaştırılabilecek nitelikteki mülklerle daha doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler arasındaki mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ile birlikte önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulan diğer bilgiler yer almaktadır.
- Mülkün 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 değerlendirilir. Pazarlar; pazar eğilimlerini, arz ve talep arasındaki ilişkileri, birleşme oranlarını ve pazar ile ilgili diğer bilgileri tespit etmek amacıyla analiz edilir.

2.5.3 En Verimli ve En Uygun Kullanım Analizi

Ön analiz aşamasında yer alan veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra üçüncü aşamada değerleme uzmanı, değerleme konusu mülk için arazinin kullanım şekillerini de

tespit etmelidir. Farklı taşınmaz mülklerin parsellerinin farklı kullanım potansiyelleri olacağından, satış verilerinin ve diğer karşılaştırılabilir verilerin seçimine yönelik atılması gereken adım, değerleme konusu mülkün en verimli ve en uygun kullanımını tespit etmektir. Değerleme uzmanı hem boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en uygun kullanımını hem de mülkün geliştirilmiş haliyle en verimli ve en uygun kullanımını dikkate almalıdır. En verimli ve en uygun kullanım kavramı, her ne kadar iki veya daha da fazla taşınmaz mülk parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o mülkün Pazar değerinin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır (Hepşen, 2017).

En verimli ve en uygun kullanımı belirleyen ve sıklıkla da aynı sırayla dikkate alınan temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- 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 ya da uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal açıdan gerçekleştirilebilir bir kullanım mıdır?
- Yukarıdaki test sorularını geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en uygun kullanım şekli, arazinin gerçekten en verimli ve en uygun kullanım şekli midir?

2.5.4 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Arazinin Değer Tahmini

Değerleme sürecinin dördüncü aşaması, yapının üzerinde bulunduğu arazinin değer tahmini aşamasıdır. Her ne kadar arazi toplam mülk değerinin ana bileşeni olsa da, üzerinde binalar bulunan mülklerde bile arazi değerinin ayrıca saptanması gerekmektedir. Arazi üzerindeki mülkün değeri, kullanımdan kaynaklanan eskimeden ya da demodelikten dolayı düşerken; arazinin değeri, alternatif kullanım imkânlarından dolayı yükselebilir. Arazi ve mülk değerlerinin ayrı olarak belirlenmesinin temel nedenleri maliyet yaklaşımında arazi değerinin maliyetten ayrıştırılmasının gerekmesi, en verimli ve en uygun kullanımın belirlenmesi, değerleme yaklaşımlarının uygulanmasından kaynaklanan durumlar olarak ifade edilebilir. Bu çerçevede bir değerleme uzmanı, arazi değerini tahmin ederken çeşitli teknikleri kullanabilir (Hepşen, 2017).

Bu teknikleri aşağıdaki gibi ifade etmek mümkündür:

- Emsal Karşılaştırma Tekniği
- Geliştirme Tekniği
- Paylaştırma Tekniği
- Çıkartma Tekniği
- Alıntı Kalıntı Tekniği
- Arazi Kirası Kapitalizasyonu Tekniği

2.5.5 Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması

Değerleme süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir. Bu yaklaşımlar:

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı,
- Gelir Kapitalizasyonu (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı'dır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden ya da rekabet edebilecek tüm özellikleri taşıyan diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün Pazar değerinin sınırları belirlenir.

Maliyet yaklaşımında, mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit fayda ve özelliklere sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi ya da eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir.

Gelir indirgeme yaklaşımında ise, gayrimenkulün pazar değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır (Hepşen, 2017).

Yukarıda bahsi geçen değerleme yaklaşımları *"2.8 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri"* başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.

2.5.6 Değer Göstergelerinin Uyarlanması ve Nihai Değer Tahmini

Değerleme sürecindeki son analitik adım, değer yaklaşımlarının sonucunda ortaya çıkan göstergelerin uyarlanması ve nihai değer tahminidir. Süreçte kullanılan üç değerleme yaklaşımı, hepsi sonuç olarak aynı ekonomik ilkelere dayanıyor olsa da birbirlerinden bağımsız yaklaşımlardır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmesi

amaçlanmaktadır, ancak nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır.

Değerleme sürecinin amacı olan tanımlanmış değerin nihai sonucu genellikle tek bir sayı olarak ifade edilir. Ancak bu değer, yine bir değer aralığı içinde bir referans noktasını işaret ederek de ifade edilebilir (Hepşen, 2017).

2.5.7 Tanımlanan Değerin Raporlanması

Değerleme raporu, değerleme uzmanının çalışmasının somut bir ifadesi olup, değerleme sürecinin son aşamasıdır. İlgili rapor, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının, amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kaydedildiği bir belgedir. Değerleme raporu ayrıca, değerlemeyi gerçekleştiren başvurulan analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme raporları sözlü ya da yazılı olabilir, ancak genellikle yazılı olması tercih edilir ve en çok kullanılan tür yazılı raporlardır. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu; raporun verileceği kullanıcıya, yasal sınırlılıklara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılıklar gösterebilir.

Bir değerleme raporunda SPK mevzuatı çerçevesinde bulunması gereken unsurlar 2.10 numaralı başlık altında detaylı olarak anlatılmıştır.

2.6 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Bir gayrimenkulün değerini etkisi altına alan ve karşılıklı olarak sürekli etkileşim içerisinde olan ana faktörler; sosyal ve ekonomik faktörler, sosyal ve demografik faktörler, kanunlar ve kanun koyucuların müdahaleleri ve çevresel faktörler olarak sınıflandırılabilir. Değerleme uzmanının değer takdiri yapılırken bütün bu faktörleri değerlendirip analiz etmesi ve değerleme esasları çerçevesinde raporlaması gerekir.

2.6.1 Ekonomik Faktörler

Gayrimenkul değerleme sektörünün en önemli kaynağı banka kredili satışlardır. Kredili satışların ise banka dışındaki diğer muhatabı ya da muhatapları ekonomik olarak belli bir seviyeyi yakalamış, barınma ihtiyacını, yatırım isteklerini ya da ticari ihtiyaçlarını

karşılamak için herhangi bir mülk satın alma isteği olan hane halkıdır. Söz konusu mülk edinimi için ise ekonomik koşulların sağlanması gerekmektedir.

Bu bağlamda ekonomik faktörler içerişimde fiyat ve ücret dengeleri, istihdam, endüstriyel gelişme, inşaat imalatları ve maliyetleri, doluluk ve fazlalık oranları, arazi stokları gibi bir çok pazar değişkeni göz önüne alınır. Bu değişkenler piyasadaki arz ve talebin değerlendirilmesinde önemli rol oynamaktadır. (Appraisal Institute, 2004)

2.6.2 Sosyal ve Demografik Faktörler

Taşınmazların değeri bölgedeki nüfusun demografik değişkenleri ile bölge insanının kültür, eğitim, yaşam tarzı gibi bütün sosyal yaşantılarından etkilenir.

2.6.3 Kanunlar ve Kanun Koyucuların Müdahaleleri

Kanun koyucuların koymuş olduğu kanunlar ve bu çerçevede oluşturulan yasal ortamın da taşınmaz değerine büyük ölçüde etki edebilmektedir. Serbest piyasada oluşan arz ve talep dengesini kanunlardan ve kanunların oluşturduğu ortamdan etkilenebilir.

2.6.4 Çevresel Faktörler

Bazen doğal olan çevresel etmeler, (bitki örtüsü, iklim koşulları, yeryüzü şekilleri, topografya, doğa vb.) bazen de insan yapımı çevresel faktörler (demiryolları, karayolları, vb. ulaşım hatları) gayrimenkul değerlemesinde dikkate alınıp çözümlenmesi gerekir. Bütün bu etmenler taşınmazın konumunu ifade etmektedir. Değerleme işleminde en önemli faktör olan konum, bir gayrimenkule herhangi bir yerden ulaşım ya da herhangi bir yere gayrimenkulden ulaşım için her yöne uzanan mesafe - süre bağıntısını içerir. Gayrimenkulün konumunun değere etkisi analiz edilirken taşınmaz ile bölgenin bilinen ve önemli yerleri arasındaki bağlantılar, ulaşım yolları ve ulaşımında kullanılan araçlar ve ulaşımın kolaylığı gibi kıstaslar dikkate alınır. Bu kapsamda, gayrimenkulün kamu hizmet alanlarına, kamusal ulaşım alanlarına, parklara, ibadet yerlerine, pazarlara vb. yerlere erişimi araştırılır.

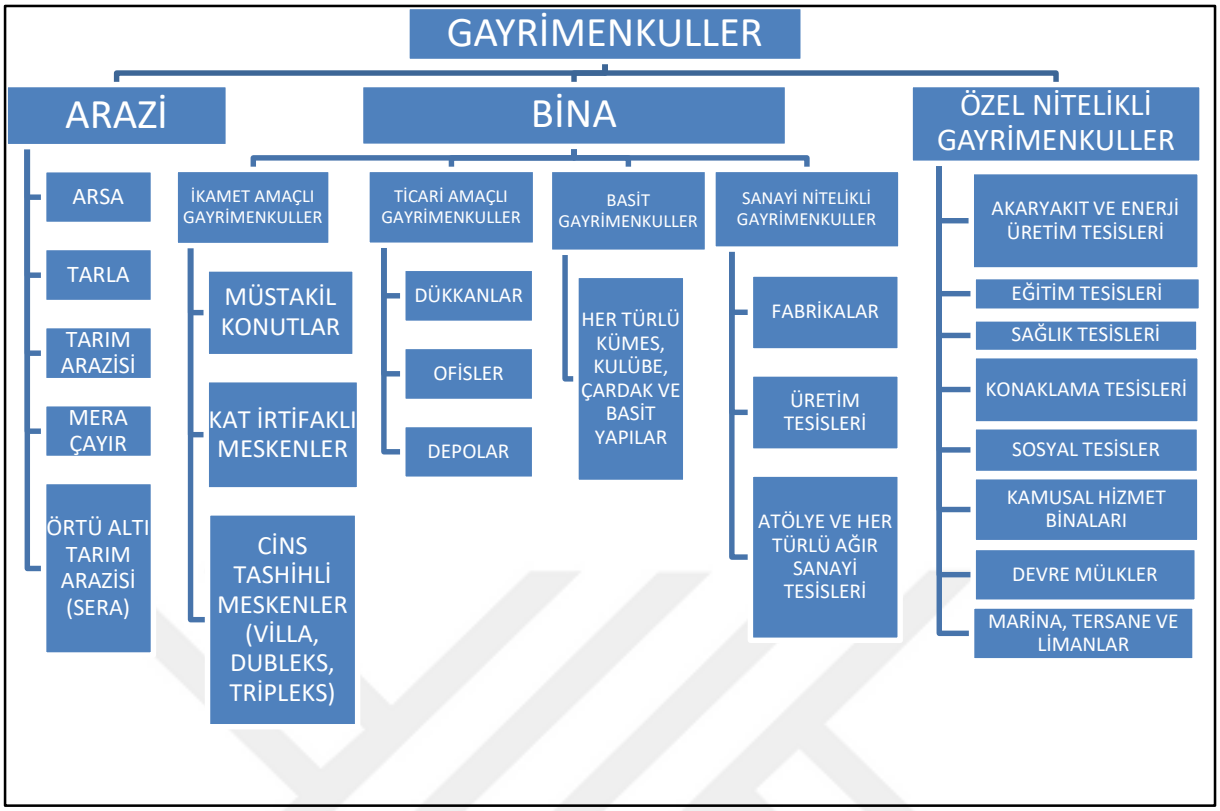
2.7 Değerleme Yapılmasını Gerektiren Durumlar

Gayrimenkul değerlemesi günümüz koşullarında gayrimenkul ile ilgili olan hemen her işlemde kullanılmaya başlamış olup yasal çerçevede de kanun koyucular tarafından kabul görmektedir. Bu bağlamda bahsi geçen değerleme işi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerleme uzmanlarınca, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından denetlenen şirketler eliyle yapılmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi genellikle;

- Gayrimenkul alım-satım veya kiralama işlemlerinde alıcıyı değer hususunda bilgilendirmek,
- Bir gayrimenkulü teminat altına almak suretiyle uzun vadeli kredi almak,
- Açık arttırma, tasfiye durumundaki satışlarda, hurda değeri tespiti gibi işlemlerde değer tespiti yapmak,
- Vergilendirme, sigortalama ve kamu yararına bir kamu kurumu aracılığı ile istimlak edilmesi,
- Firma birleşmeleri, devir ve ele geçirmelerde firma aktiflerinde bulunan gayrimenkullerin değerini tespit etmek,
- Leasing ve adi kiralama işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesi,
- Taşınmazlara dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım şirketlerinde portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerini tespit etmek,
- Gayrimenkulün vergi matrahını belirleme için değerinin tespit edilmesi,
- İpotek portföylerinin teminat değerlerini tespit etmek ve her türlü değer tespiti yapmak için kullanılır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller oldukça çeşitlidir. Şekil-2'deki gibi çeşitlendirmek mümkündür.



Şekil 2. Değerlemeye konu olan gayrimenkuller

2.8 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Birçok ülkede gayrimenkul değerleme süreci için 3 temel yöntem kabul edilmektedir. Bu yöntemler:

1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi,
2. Maliyet Yöntemi,
3. Gelir Kapitalizasyonu (Gelir İndirgeme) Yöntemi olarak ifade edilmektedir.

Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda bu yaklaşım daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin ya da daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe değerleme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır. Bazı ülkelerde, değerleme uzmanının belirli bir yaklaşımın uygulanmamasına ilişkin destekleyici veriler veya geçerli diğer sebepleri sunamadığı durumlarda, bu yaklaşımlardan her birinin uygulanması zorunlu tutulmaktadır (Hepşen, 2017).

Değerleme süreci içerisinde ele alınan yaklaşımların her biri kısmen de olsa ikame ilkesini esas alır. İkame ilkesi, benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade etmektedir. Basitçe anlatmak gerekirse bir mülkün belirli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle Pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerleme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır (Hepşen, 2017).

Bu yöntemler ekonomi ilkelerinden "beklenti", "ikame" ve "denge" esaslarına bağlanmakta olup her yöntem için ayrı ve ayrıntılı uygulama şekilleri vardır.

2.8.1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi

Taşınmazların hepsi kendi içinde ayrı özellikleri taşımaktadır. Örnek verirsek, değerlemesi yapılan mülkiyet haklarının ilişkili olduğu arsa ve binalar, piyasada el değiştirenler ile aynı fiziksel özelliklere sahip olsalar da konumları farklı olabilmektedir. Bu benzersizliklere rağmen, taşınmaz değerlemesinde piyasa karşılaştırma yaklaşımı yaygın olarak uygulanmaktadır.

UDS kapsamında, karşılaştırılabilir işlemler yöntemi ile borsadaki kılavuz emsaller yöntemi piyasa yaklaşımına bağıntılı olarak kullanılabilecek iki ana model olarak karşımıza çıkmaktadır (Tanrıvermiş, 2017).

2.8.1.1 Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Piyasa yaklaşımı altında diğerlerine oranla daha fazla tercih edilen yöntemlerin başında, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yöntemi bulunmaktadır. Diğer taraftan, bu yöntem, taşınmaz değerlemesinde daha ziyade "emsal karşılaştırma", "satışların karşılaştırılması" veya "karşılaştırmalı satış analizi" olarak anılmaktadır.

Söz konusu olan bu yöntemde, karşılaştırmanın temelini oluşturan ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi çeşitli karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir. Bu itibarla, değerleme konusu taşınmazların farklı taşınmazlar ile mukayese edilmesi hedefiyle, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlenen taşınmazın çeşidine bağlı olarak, piyasada dikkate alınan

genel kabul görmüş ve uygun karşılaştırma birimlerini benimsemesi gerekli görülmektedir. Çok fazla kullanılan karşılaştırma birimlerine örnek olarak:

(a) Bina için birim metrekare ya da arsa için birim dekar fiyatlar,

(b) Odabaşı fiyat,

(c) Mahsul veriminde olduğu gibi bir birim üretim başına fiyat verilebilir.

Bir karşılaştırma birimi ancak tutarlı bir biçimde seçilip her bir analizde değerleme konusu taşınmaza ve emsal taşınmazlara uygulanabildiğinde yararlı olmaktadır. Mümkün olduğunca, ilgili piyasanın katılımcıları tarafından sık olarak kullanılan bir karşılaştırma biriminin kullanılması gerekli görülmektedir.

Bu yöntemde izlenecek ana unsurlar şu şekildedir:

(a) İlgili piyasadaki iştirakçiler tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin belirlenmesi,

(b) İlgili karşılaştırılabilir işlemlerin belirlenmesi ve bu işlemler için temel değerleme kıstaslarının hesaplanması [Piyasadan elde edilen bilgilerin gerçeklere dayandığı ve işlemlerin çıkar ilişkisi olmayan taraflarca yapıldığının doğrulanması gereklidir.]

(c) Karşılaştırılabilir taşınmazlar ile değerleme konusu taşınmaz arasında sayısal benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) Karşılaştırılabilir taşınmazlar ile değerleme konusu taşınmazlar arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme kıstasları (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) Düzeltilmiş değerleme kıstaslarının değerleme konusu taşınmazlara uygulanması

(f) Farklı değerleme kıstaslarının kullanılması hâlinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir nihai sonuca ulaştırılması.

Değerleme aşamasında karşılaştırılabilir bütün fiyat verileri, bu verilerin alındığı mülkün ve işlemin çeşitli özellikleri ile değerlemesi yapılan mülkün karşılaştırılması suretiyle kullanılmalıdır. Taşınmazın değerlemesinde dikkat edilmesi gerekli olan belirli farklılıklara, bunlarla sınırlı olmamak şartı ile aşağıda yer verilmektedir:

(a) Emsal taşınmazın çeşidi ile değerleme konusu taşınmaz çeşidi arasındaki farklılıklar,

(b) Konum farklılıkları,

(c) İlgili arsaların özellikleri ya da binaların yaşları ve teknik özellikleri arasındaki farklılıklar,

(d) Her bir mülk için izin verilen kullanımlar veya imar durumları arasındaki farklılıklar,

(e) Fiyatların belirlendiği koşullar ile değer esası arasındaki farklılıklar,

(f) Emsal fiyatın geçerlilik tarihi ile değerleme tarihi arasındaki farklılıklar,

(g) İlgili işlemlerin gerçekleştiği zamandaki piyasa şartları ile değerleme tarihindeki koşullar arasındaki farklılıklar.

Değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir işlemleri aşağıdaki unsurlar bağlamında değerlendirmesi gerekli görülmektedir:

(a) Birkaç işleme ilişkin kanıtlar tek bir işleme ya da olaya genel olarak tercih edilir,

(b) Benzer değerlere (tercihen tam benzer) ilişkin işlemlere dair kanıtlar, işlem fiyatları önemli düzeltmelere tabi tutulması gereken değerlere nazaran bir gösterge niteliğindeki değeri daha iyi belirler,

(c) Özellikle dalgalanmanın fazla görüldüğü piyasalarda, değerleme tarihine en yakın gerçekleşen işlemler o tarihte eski/geçmiş işlemlerden daha iyi bir örnek teşkil eder,

(d) Birçok değer esası için işlemlerin ilişkili olmayan taraflar arasında muvazaasız olarak yapılması gerekli görülmektedir,

(e) Değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir taşınmazı kabul edilebilir bir düzeyde tanıyabilmesine ve değerleme ölçütlerini/karşılaştırılabilir kanıtları değerlendirebilmesine olanak veren yeterli işlem bilgisinin mevcut olması gerekli görülmektedir,

(f) Mukayese edilebilir işlemlere ait bilgilerin güvenilir ve sağlıklı bir kaynaktan elde edilmesi gerekmektedir,

(g) Gerçekleşmiş olan işlemler planlanan işlemlere göre çok daha iyi bir değerleme kanıtı sağlar.

2.8.1.2 Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Borsadaki kılavuz emsaller yönteminde gösterge niteliğindeki değerin belirlenebilmesi için değerleme konusu gayrimenkulün aynısı veya benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin bilgilerden istifade edilir. Bu yöntem gerek ana adımlar gerekse ilgili

emsallerin seçilme ölçütleri bakımından mukayese edilebilir işlemler yöntemine benzemesine rağmen, emsallerin borsada işlem görmelerine bağlı olarak bazı farklılıklar söz konusudur. Bu farklılıklar şu şekilde sıralanabilir.

(a) Değerleme kriterleri/mukayese edilebilir ispatlar değerleme tarihi itibarıyla mevcuttur,

(b) Halka açık olan bazı belge ve bilgilerden emsallere ilişkin detaylı bilgiye ulaşılabilir,

(c) Halka açık olan bazı belge ve bilgilerde sunulan bilgiler iyi bilinen muhasebe yasalarınca hazırlanmaktadır.

Konu ile alakalı olarak, yurdumuzda taşınmazların işlem gördüğü organize bir borsanın henüz çalışmaya geçmemiş olması nedeniyle bu yöntemin uygulama alanının şimdilik sınırlı olduğu görülmektedir. Ama Ekim 2018'de Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği tarafından yurdumuzda taşınmazların alım-satım ve leasing gibi iş ve işlemlerin kesintisiz bir şekilde elektronik ortamdan yapılabilmesi, iş yeri ve konut gibi tasarılarla ilgili gerçek ve şeffaf olan bilgilere ulaşımın kolay olması, sektörün yabancıya satışının çoğalarak artması nedeniyle Gayrimenkul Kıymetler Borsası A.Ş.'nin (GABORAS) kurulmuş olması, bu alanda önemli bir adım olarak görülmektedir.

2.8.2 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede kabul görmüş bir yöntemdir. Herhangi bir uygulamada maliyet yöntemi araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamanın maliyetlerini tahmin ederek değeri (yeniden yapım maliyet değeri) belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki ya da girişimci kar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir (Hepşen, 2017).

Daha eski bir mülk için pazar değerine yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman (yıpranma, aşınma payı) yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma, fonksiyonel ya da teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar değerden düşülür. O halde maliyet yaklaşımına göre gayrimenkulün değerine aşağıdaki gibi ulaşmak mümkündür:

Gayrimenkul Değeri = Arsa Değeri + İkame/Yeniden İnşa Maliyeti + Girişimci Karı – Amortisman/Yıpranma Payı

Dolayısıyla mevcut verilerin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, pazar değerinin doğrudan bir göstergesini verebilir (Hepşen, 2017).

Maliyet yöntemi ile değerleme işleminde, bir yapının günümüz ekonomik koşullarında ve aynı şekilde yeniden inşa edilmesinin maliyeti baz alınmaktadır. Bu bağlamda gayrimenkulün kalan ekonomik ömür beklentisi olduğu kabul edilebilir. Dolayısıyla gayrimenkulün değerinin zamanla fiziki yıpranma, ekonomik açıdan ve yapısal olarak demode olması sebeplerinden değerinin azalacağı varsayılmaktadır. Yani mevcut bir gayrimenkulün değerinin hiçbir koşulda yeniden inşa etme maliyetinden daha fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Maliyet yöntemi, bir alıcının, gereksiz zaman kaybı, zahmet, elverişsizlik, risk gibi etkenler ortaya çıkmadıkça, belli bir gayrimenkul için, ister satın alma yoluyla, ister kendi inşa etme yoluyla edinilmiş olsun, kendisine aynı faydayı sağlayacak olan farklı bir taşınmazı elde etme maliyetinden daha çok ödeme yapmaması gerektiği ekonomik prensibinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yöntemdir. Bu yöntemde, bir taşınmazın cari ikame tutarlarının ya da yeniden üretim tutarlarının hesaplanması ve fiziksel kayba uğrama ve diğer şekillerde oluşan bütün yıpranma paylarının düşülmesiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir (IVSC., 2017).

Maliyet yaklaşımının kullanım alanları incelendiğinde; piyasada sık sık el değiştirmeyen taşınmazların değerlemesinde, özel bir kullanıma sahip olan taşınmazların değerlemesinde, karşılaştırılabilir emsal ve satış bilgileri olmadığında, taşınmazın pazarının oldukça yavaş ve kısıtlı olduğunda, gelir getiren gayrimenkullerde, fizibilite çalışmalarında, yarım kalmış ya da teklif aşamasındaki projelerin değerlemesinde, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlenmesi gerektiği durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse maliyet yöntemi kullanılabilir. Sözü geçen durumlarda maliyet yaklaşımı oldukça kullanışlıdır (Hepşen, 2017).

Uygulamada, değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tahmin ve takdir edildikten sonra üzerindeki yapı, yaşına, yapı kalitesine ve yapı sınıfına göre bir değerlendirmeye tabi tutulur. Bu sonuçlar ve müteahhit karı da hesaplamaya dahil edilerek nihai değer tahmin ve takdir edilir. Pratikte bu yönteme "Arsa+Maliyet Yöntemi" de denilmektedir.

Maliyet Yaklaşımının Uygulanmasında değerleme uzmanı aşağıdaki aşamaları takip eder:

1. Öncelikler arsa değeri en etkin ve en verimli kullanımına uygun olduğu varsayımıyla tahmin edilir. Bunun için değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa değerlerinin araştırılması ve yakın zamanda satılmış ya da satışa sunulmuş emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesi gereklidir. Sonrasında ise uyumlaştırmalar yapılarak konu mülk için uygulanacak birim fiyata ulaşılır ve arsa alanı ile birim fiyat çarpılarak arsa değeri bulunur (Hepşen, 2017).
2. Değerleme uzmanı, bu aşamada yerine koyma (ikame) maliyeti veya yeniden inşa maliyetinden hangisinin görev için uygun olduğunu belirlemesi gerekmektedir. Buradaki karar çoğunlukla değerlemenin amacına bağlıdır (Hepşen, 2017).

   Yeniden İnşa Maliyeti: Fiili değerleme tarihinde mümkün olduğunca aynı malzemeler, inşaat standartları, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesi kullanarak ve değerleme konusu taşınmazın bütün kusurlarını, eksiklik ve fazlalıklarını ve yıpranmasını da dikkate alarak söz konusu mülkün aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir (Hepşen, 2017).

   Yerine Koyma (İkame) Maliyeti: Fiili değerleme tarihinde güncel malzemelerle güncel standart, tasarım ve vaziyet planları kullanılarak değerlendirilen mülkün kullanım yararlarına eşdeğer bir mülk inşa etmenin maliyetidir (Hepşen, 2017).

3. Bu aşamada değerleme uzmanının fiili değerleme tarihi itibariyle yapıların maliyetlerini tahmin etmesi gerekmektedir. Maliyetlerin tahmin edilmesine yönelik uygulamalar incelendiğinde konu mülkün yapı sınıfı belirlenerek, bu sınıfa uygulanacak birim fiyat tespit edilir. Bu birim fiyatların tespitinde genellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınır. Ancak bu yolla yapılan hesaplamalarda, aynı bina tipi ve aynı toplam inşaat alanına sahip ancak iki farklı bölgede konumlu, farklı özelliklerdeki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, zemin özellikleri, bodrum kat olup olmaması gibi değişkenler bina maliyetini önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Değerleme uzmanının bu hususları da dikkate alması gerekir (Hepşen, 2017).
4. Bu aşamada değerleme uzmanı uygun bir girişimci karı ya da girişimci teşviki tahmin eder. Burada sözü edilen girişimci karı aslında yüklenicinin yatırım için katlandığı riskin karşılığı olan ve yüklenicinin elde etmeyi umduğu kazancı ifade

etmektedir. Piyasadan derlenen girişimci karının mutlaka maliyet hesabına dahil edilmesi gerekmektedir (Hepşen, 2017).

5. Bu aşamada amortisman tahmin edilmektedir. Amortisman, değerlemede herhangi bir nedenden dolayı bozulma ve eskimeye bağlı olarak mülk değerinde meydana gelen kaybı ifade etmektedir. Burada belirtilen "bozulma", durumun kötüleşmesi, aşınma ve yıpranma, parçalanma gibi nedenlerle mülkte meydana gelen değer kaybını ifade ederken, eskime ise yeni buluşlar tasarımdaki değişimler, yeni üretim teknikleri sonucunda zamana bağlı olarak mülkün daha az çekici ve daha az tercih edilir olmasından kaynaklanan değer kaybını ifade etmektedir. Mülke ilişkin yaş ve eskime arttıkça düşülecek amortisman miktarı da doğrusal olarak artmaktadır. Amortisman oranı hesaplanırken taşınmazın ekonomik ömrü baz alınmaktadır. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından her yıl yayımlanan Amortisman Oranları kapsamında, örneğin beton kullanılarak inşa edilmiş olan ikamete mahsus ev, apartman ve emsali olan binalarda toplam ekonomik ömür 50 yıl olup, yıllık amortisman oranı ise %2 olarak belirlenmiştir.
   Buna göre;

   Amortisman (Yıpranma) Oranı = Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür

   şeklinde formüllendirilebilir.

Gayrimenkul değerleme uzmanı, taşınmazın belirtilen değerini, herhangi bir kişisel mülk veya maliyet tahminine dahil edilebilir herhangi bir gayri maddi varlık değeri için düzeltir ve bütün bu aşamaların sonucunda bir değer tahmini yapar (Hepşen, 2017).

2.8.3 Gelir Yöntemi

Gelir yaklaşımının birden fazla sayıda uygulama yolu bulunmaktadır. Buna karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen ileri bir tarihteki nakit tutarların şimdiki değere indirgenmesi esasına dayanmaktadır (IVSC., 2017).

Uygulamada, gelir getiren taşınmazların değerlemesi yapılırken emsal karşılaştırma yönteminin kullanılmasının mümkün olmadığı ya da diğer yöntemlerle desteklenmesi gerektiği zamanlarda doğru sonuca varabilmek için işletmenin finansal verileri ışığında Gelir Yöntemi kullanılması önerilir. Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemlerinin kullanılabildiği durumlarda da varılan nihai sonuçların, Gelir Yöntemi ile varılan nihai sonuçlardan düşük olması beklenir. Aksi durum, değerlemesi yapılan taşınmazın

gelirlerinin yeterli seviyede olmadığı, karlılığın düşük olduğu anlamına gelmektedir. Bu durumun sebebi; taşınmazın konumu, dağıtıcı firmanın bilinirliğinin az olması veya kötü bir işletme politikası olarak yorumlanabilir (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, 2018).

Uluslararası Standartlarda gelir getiren gayrimenkuller için geçerli olan değerleme yöntemi Gelir Yöntemi olmakla birlikte, maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemleri de birlikte kullanılabilir veya kullanılması önerilebilir.

Gelir getiren mülklerin değerlemesinde yalnızca maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemlerini kullanmak yetersiz olabilir. Bazı durum ve bazı gayrimenkuller için emsal teşkil eden başka gayrimenkuller de mevcut olmayabilir. Bu durumda olan taşınmazların değerlemesinin Gelir Yöntemi ile yapılması önerilmektedir. Bu yöntemde kapitalizasyon oranı değerleme uzmanı tarafından takdir edilmekte olup piyasanın net faiz getiri oranı ve gelir getiren mülkü edinen yatırımcının beklediği getiri oranı da dikkate alınmalıdır.

Tek döneme ait gelirlerin veri olarak kullanıldığı ve gayrimenkul değerleme uzmanının tüm risk unsurlarını da göz önüne alarak bir kapitalizasyon oranı belirleyip uyguladığı ve bu sonuçlara göre değer tahmin ve takdiri yaptığı yöntemdir. Eğer bölgede emsal taşınmaz var ise emsal taşınmazın değerinden, $\frac{Net\ Faaliyet\ Geliri\ (I)}{Kapitalizasyon\ Oranı\ (r)} = Değer(V)$ formülü kullanılarak kapitalizasyon oranına ulaşmak çok daha kolay ve hızlı bir yöntemdir.

Bölgede kapitalizasyon oranını belirleyebilmek için yeterli sayıda ve nitelikte emsal taşınmaz yok ise söz konusu taşınmazın değerinin hesaplanmasında kullanılacak kapitalizasyon oranı aşağıdaki formül ile bulunabilir (Gorbon, 2012):

$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$

r_e : Özsermaye maliyet oranı

r_f : Risksiz getiri oranı

r_m : Piyasanın ortalama getiri beklentisi

β : İlgili varlık için beta katsayısı

Beta katsayısı, kısaca incelemeye konu olan finansal varlığın, ne ölçüde pazarla birlikte hareket ettiğini gösteren bir hesaplama yöntemi şeklinde tarif edilebilir. Beta katsayısı regresyon doğrusunun eğimine eşittir. "β" ile sembolize edilir (https://piyasarehberi.org/sozluk/beta-katsayisi). Beta (β) ilgili finansal varlığın piyasa hareketleri ile olan ilişkisini gösterir. Piyasa riskinin tercih edilen finansal varlığa karşı ne

kadar riskli olduğunun hesaplanmasıdır ya da tercih edilen ticari varlığın piyasaya göre ne kadar riskli olduğunu gösterir (Aköz, 2019).

Herhangi bir finansal varlığına ait olan beta; o finansal varlığının getirisinin pazar portföyü ile olan kovaryansının, pazar portföyü getirisinin varyansına bölünmesi ile elde edilir. Başka bir ifadeyle, beta katsayısı, istatistiksel olarak bir finansal varlığın sağladığı getiri ile piyasa portföyü getirisi arasındaki kovaryansın, piyasa getirisinin varyansına oranıdır ve şu şekilde formüle edilebilir (Demir & Kaderli, 2007).

$$\beta = \frac{Cov(K_m, K_v)}{Var(K_m)}$$

Burada;

β = Beta katsayısını,

$\mathrm{Cov}(\mathrm{K_m}, \mathrm{K_v})$= Finansal varlığın sağladığı getiri ile pazar getirisi arasındaki kovaryansı,

$\mathrm{Var}(\mathrm{K_m})$ = Pazar endeksi getirisinin varyansını, göstermektedir (Akça, 2008)

Beta katsayısı, finansal varlığın piyasa riskine karşı duyarlılığını(volatility) da gösterir.

β =1 ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasayla aynı (ortalama risk)

β <1 ise ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasadan daha yavaş (az riskli, düşük volatilite)

β >1 ise ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasadan daha hızlı (daha riskli, yüksek volatilite) olduğunu göstermektedir (Aköz, 2019).

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi de iki şekilde uygulanmaktadır:

2.8.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt kapitalizasyon yöntemi, gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre emsal mülklerden türetilen ya da yukarıdaki hesaplamalarla bulunan bir kapitalizasyon oranına bölünerek gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır. Bu yöntemi kullanırken özellikle emsal mülklerden elde edilecek kapitalizasyon oranı için emsal teşkil eden mülklerden edinilen bilgilerin, mülklerin niteliklerinin, gelecek beklentilerinin, doluluk boşluk oranlarının, işletme politikasının, fiziksel ve konum özelliklerinin ve birçok özelliğinin benzer olduğu kabul edilmektedir.

Matematiksel bir eşitlik olarak; $\frac{Net\ Faaliyet\ Geliri\ (I)}{Kapitalizasyon\ Oranı\ (r)} = Değer(V)$ olarak ifade edilebilir.

Bu yöntemin sınırlı veri olduğu zaman kullanılması önerilmekte olup akaryakıt istasyonunun işletme politikası ve işletmenin yıllar içerisinde büyüme oranı ile ters orantılı olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine nispetle düşük ya da yüksek sonuç verebilmektedir.

2.8.3.2 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu, bir gayrimenkulün gelecek dönemlerde sağlayacağı nakit akışlarının belirlenen bir kapitalizasyon oranı ile indirgenerek bugünkü değerleri toplamının bulunmasıdır. Yöntem, gayrimenkulün değeri ile ilgili gayrimenkulden beklenen gelirler arasındaki ilişkiyi ifade eder. Gelir getirmeyen gayrimenkuller ile piyasada uygun ve sağlıklı ölçülebilir emsallerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlarda ilgili yöntemin kullanılması uygun olmayabilir. Diğer taraftan, benzer gelir-gider beklentileri olan emsal verilerin seçimi gerekli olup, gayrimenkul değerleme uzmanının gayrimenkule ilişkin gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gerekmektedir. Gelir kapitalizasyonu yönteminin en önemli uygulama örneği indirgenmiş nakit akışı (İNA) analizidir.

2.9 Gayrimenkul/Konut Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Değerleme Şirketi ve Şirket Ortaklarının Nitelikleri

Gayrimenkul değerleme prosesinin olmazsa olmazı olan taşınmaz/konut değerleme uzmanları, gayrimenkul değerleme firmaları ve firma ortaklarının yasa ve tebliğde belirtilen ve ahlak kurallar çerçevesinde taşıması gereken bazı özellikler vardır. Söz konusu özellikleri şu şekilde ifade edebiliriz (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

- Bankacılık kanunu, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine dair yasa ile ödünç para verme işleri hakkında yasaya aykırılıktan dolayı hüküm giymemiş olmaları ya da taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi 2 sene ya da daha fazla zamanlı hapis gerektiren veya hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, zimmet, irtikap, rüşvet güveni kötüye kullanma, hileli iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal (suistimal) ve istihlak (tüketim) kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa çıkarma, vergi kaçakçılığı veya bu suçlara iştirakten hüküm giymemiş olmak,
- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

- Faaliyet yetki belgelerinden biri ya da birden fazlası iptal edilmiş ya da borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde veya bu tebliğ uyarınca listeden çıkarılan şirketlerde listeden çıkarmada sorumluluğu bulunan kişilerden olmamak,
- Sermaye Piyasası Kanununa muhalefetten dolayı mahkûm/hükümlü bulunmamış olmak,
- Sermaye Piyasası Kanununun 46. maddesinin 1. fıkrasının (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmamak,
- Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet göstermemek, bu alanda faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmamak veya herhangi bir unvanla görev almamak.

2.10 Gayrimenkul Değerleme Raporu ve Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Unsurlar

Gayrimenkul değerleme raporu, gerçek veya tüzel bir kişi tarafından talep edilen, herhangi bir taşınmazın, gayrimenkul değerleme uzmanı sıfatına nail olan kişi tarafından değerinin tespitinin yapılıp değerlemede kullanılan tüm faktörleri ve taşınmazın değerini açıkça barındıran rapora verilen isimdir.

SPK mevzuatında açıkça belirtilen bir gayrimenkul değerleme raporunda yer alması mecburiyeti bulunan asgari unsurlar Sermaye Piyasası Kununu'nun 20.07.2007 tarihli ve 27/781 sayılı kararı ile aşağıdaki şekilde sıralanmıştır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

1. Rapor Genel Bilgiler:
    a) İçindekiler (Rapor içeriği),
    b) Rapor hazırlama tarihi,
    c) Rapora verilen rapor numarası,
    d) Rapor türü,
    e) Raporu hazırlayanın/hazırlayanların adı ve soyadı,
    f) Sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı,
    g) Rapora konu değerlemenin tarihi,
    h) Rapora konu değerlemeye dayanak olan sözleşme tarih ve numarası,
    i) Raporun SPK tebliğ ve düzenlemelerine çerçevesinde değerleme amacı ile hazırlanıp hazırlanmadığına dair açıklama.
2. Değerleme Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler
    a) Değerleme şirketinin unvanı ve adresi,

b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

3. Değerlemenin Konusu ve Gayrimenkul Bilgileri
   a) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün tanımı, konumu, yeri ve tapu kayıt bilgileri,
   b) Gayrimenkule ait proje, tapu, ruhsat, plan ve şema gibi evraklar,
   c) Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin varsa son üç yılda gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,
   d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
   e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin GYO portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,
   f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
   g) Değerleme işlemi belirli bir proje için yapılıyor ise, söz konusu projenin tüm detaylarına ve projeyle ilgili bütün dokümanlara ve takdir edilen değerin tamamen ilgili projeyle ilintili olduğu ve başka bir proje uygulanması halinde nihai değerin de farklı olabileceğini ifade eden açıklama.

4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analiz ve Araştırmalar
   a) Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,

b) Ekonomik koşulların günümüz şartlarındaki durumu, gayrimenkul piyasası genel analizi, mevcut trendler ve değerin dayandırıldığı veriler,
c) Değerlemeyi etkileyen ya da sınırlayan olumsuz faktörler,
d) Gayrimenkulün yapı özellikleri, inşai özellikleri,
e) Fiziksel olarak değerleme işlemine dayanak olan veriler,
f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
g) Değerlemede kullanılan varsayımlar ve bu varsayımların neden kullanıldığı,
h) Kullanılan değerleme tekniklerini açıklan bilgi ve bu değerleme yöntemlerinin neden seçildiği,
i) Değerlemede üzerinde bir proje geliştirme çalışması yapılan arsaların boş arazi değeri ve proje değerleri,
j) Nakit / Gelir akımları analizi,
k) Maliyet oluşum analizleri,
l) Değerlemede baz alınan emsallerin açıklaması ve satış bedelleri ile neden bu emsallerin seçildiğine dair açıklama,
m) Kira değerinin analizi ve baz alınan veriler,
n) Gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuksal durumuna dair analizler,
o) Boş arazi ve geliştirme yapılmış proje değeri analizi ve kullanılan veriler ve varsayımlarla ulaşılmış olan sonuçlar,
p) En yüksek ve en verimli kullanım değeri analizi,
q) Ortak ya da bölünmüş kısımlar için değerleme analizi,
r) Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analiz ve Araştırmalar
   a) Değişik değerleme yöntemlerinin ve analiz sonuçlarının uyumlu hale getirilmesi ve bu amaçla seçilen metodun ve sebeplerinin açıklaması,
   b) Standartlarda belirtilen asgari bilgilerden raporda bahsi geçmeyen varsa neden raporda bulunmadığı ve gerekçeleri,
   c) Hukuki prosedürlerin sağlanıp sağlanmadığı ve mevzuat çerçevesinde alınması gerekli olan izin ve belgelerin eksiksiz ve tam olarak alınıp alınmadığı hakkında bilgi,

d) Değerlemesi yapılan taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve yararların, GYO portföyüne alınması için, SPK mevzuatı çerçevesinde, herhangi bir engel teşkil edip etmediği hususunda bilgi.

6. Sonuç
    a) Sorumlu değerleme uzmanı tarafından yazılmış sonuç cümlesi,
    b) Nihai değer tahmin ve takdiri.

    Bu değer takdir edilirken aşağıda belirtilen maddelere uyulması zorunludur:

    - Peşin satış fiyatı esas alınmalı, TL cinsinden nihai değer takdiri yapılmalı,
    - Değerleme KDV hariç yapılmalı ve KDV tutarı eklenip toplam değer bulunmalı,

    c) Gayrimenkul projeleri değerlemesi esnasında, projenin değerleme tarihinde bitirilmiş olduğu varsayılarak TL cinsinden ve ayrıca değerleme tarihinde tamamlanan kısmı da dahil edilerek arsa değeri TL cinsinden değerinin takdir edilmesi.
7. Rapor Ekleri
    a) Değerleme konusu taşınmazın fotoğrafları, grafikler, tapu örneği gibi bilgi ve belgeler,
    b) Değerlemeyi gerçekleştiren değerleme uzman(lar)ının değerleme lisansı örnekleri,
    c) Değerleme konusu taşınmaz değerleme şirketince daha önce de değerlemesi yapılmış ise, son üç içinde yapılmış olan değerleme bilgileri.

Değerleme firması, değerleme işlemlerine ilişkin hazırladığı değerleme raporlarını ve bu raporlara dayanak olan çalışma kâğıtlarını Kurulca istendiği takdirde belirli sürede Kurula sunabilmek amacıyla değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süre ile saklamak zorundadır (Sermaye Piyasası Kurulu, 2009).

2.11 Değerleme Sürecinde Karşılaşılan Problemler

Gayrimenkul değerleme sürecinde genellikle karşılaşılan en önemli problem, gayrimenkulün nihai değerini doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak etkileyen net bir değerleme yönteminin belirlenememesi ve dolayısıyla doğru bir değerleme

yapılamamasıdır. Doğru olmayan değerleme metodu ile her ne kadar doğru değerlendirme ve analizler yapılsa da doğru bir sonuca ulaşmak mümkün olmayacaktır.

Resmi kuruluşlar için yapılan, emlak vergisi matrahına esas olan değerin tespit edilmesi veya kamulaştırmaya konu olan taşınmazların değerinin tespit edilmesi gibi durumlarda ise, ilgili idarenin baskısının oluştuğu durumlarla karşı karşıya kalınabilir. Bu duruma bir örnekle açıklama getirecek olursak, belediyeler tarafından emlak vergisi matrahını belirlemek için yaptırılan değerleme raporlarının sonuçları, kamuoyunun tepki ve baskısına karşı ya da idari kaygılar için değiştirilmesi veya belli oranda düşürülmesi durumları gerçekleşebilir. Gerçeğe uygun olan değerleme sonuçlarının aşağıya çekilmesi yalnızca emlak vergisinden sağlanan gelirlerde azalmaya sebep olmamaktadır. Bununla beraber gayrimenkul satışlarında tapu müdürlüklerince elde edilen tapu harçlarının da azalmasına sebep olmaktadır. Söz konusu durum kentsel dönüşüm uygulamalarında da geçerlidir (Büyükkaracığan, Altınışık, & Uzun, 2017).

Ülkemizdeki gayrimenkul değerleme mesleği ile ilgili en temel problem mevzuat kaynaklıdır. Değerleme uzmanlığı ve şirketlerine ilişkin, birden çok kurum birbirinden farklı tebliğ ve yönetmelik düzeyinde düzenlemeler yapmıştır. Değerleme mesleği faaliyetleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından yapılan düzenlemeler de bulunmaktadır. Bu kurumların yaptığı düzenlemelerin genelde birbiriyle paralel olup kimi durumlara karşı farklı uygulamalarla karşılaşılabilir. Ayrıca, değerleme uzmanlarını bir çatı altında toplamayı, değerleme uzmanlarının mesleki hak ve menfaatlerini korumayı amaçlamış olan ve bu meslek üyelerinin meslek örgütü olarak tabir edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'nin, SPK tarafından denetleniyor olması, birlik faaliyetlerinde ve kararlarında bağımsızlığı zedeleyebilmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

Değerleme sektörü için en temel müşteri durumdaki bankalar ve bankaların değerleme kuruluşlarına karşı olan tutumları da problemlerin başında gelmektedir. Değerleme hizmeti alan bu bankalar değerleme şirketinden hizmet satın aldıkları halde bu hizmeti ne şekilde ve şartlarda yapacaklarını belirlemektedir. Başka bir deyişle her banka kendine has bir rapor formatı kullanmakta olup değerleme kuruluşlarının işini oldukça zorlaştırmaktadırlar. Ayrıca her bankanın yine kendine has teknik şartnameleri mevcut olup raporlamanın bu şartnamelere uygun olmasını şart koşmaktadırlar. Bu durum değerlemenin en temel ilkesi olan objektif olma ilkesine zarar vermektedir. Bankalarca diretilen bu teknik şartnameler, mevcut değerleme mevzuatına uyumlu olmayan durumlar içermektedir. Bu bağlamda

değerlemeye konu olan tüm girdileri aynı ve de sabit bir gayrimenkul için, farklı bankalarca yapılan değerlemelerde birbirinden farklı sonuçlar ortaya çıkabilmektedir. Bu durum değerleme kuruluşlarının güvenilirliğini zedelemektedir. Ayrıca kurulca belirlenen tarifede açıkça belirtilmiş olan değerleme ücretlerine bağlı kalınmaması durumu ile karşı karşıya kalınabilmektedir. Ayrıca bankaların danışmanlık hizmeti aldığı değerleme şirketleri mevcut bir denetim mekanizması tarafından denetleniyor olmasına rağmen rapor sonuçlarından doğan zararlar değerleme kuruluşlarına rücu edilmektedir.

Bankacılık işlemlerine tabii olan ipotekli kredilerde teminat olarak alınan gayrimenkuller için hazırlanan değerleme raporlarının değerleme şirketleri tarafından herhangi bir aksaklık olmaması halinde en geç iki gün içinde tamamlayıp teslim etmelerini talep etmektedir. Bu sürenin genellikle doğru ve sağlıklı bir raporun hazırlanmasında yetersiz kalmaktadır.

Değerleme raporlarının hazırlanması aşamalarında kullanılan tapulara ait veriler, ilgili belediyelerce uygulanan imar ve yapılaşma koşulları gibi bir çok verinin neredeyse tamamı sözü geçen ilgili idarelerden, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilmektedir. Bu veri, bilgi ve belgelere ulaşma noktasında, çoğu kamu kurum ve kuruluşunda gerek personelden kaynaklı gerekse kurumların sistematik çalışmamasından kaynaklı problemler ortaya çıkmaktadır. Bu problemlerin sebeplerinden bir diğeri ise, bu günlerde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından uygulanmaya başlamış olan genel bir veri tabanının olmamasıdır (Tanrıvermiş, 2017).

Değerleme uygulamalarında SPK lisanslı şirketlerin kadrosunda yeterli uzman olmaması sebebiyle, şirketler, uzman olmayan, gerekeli tecrübe, bilgi ve yetkinliğe sahip olmayan kişileri istihdam etmektedir. Son düzenlemeler çerçevesinde SPK lisansı olmayan kişilerin rapor düzenlemesine sınırlama getirilmiş olup uygulanmaya başlamıştır.

Sektörün ve sektörü oluşturan uzmanların bir diğer problemi ise SPK ve BDDK tarafından, lisanslı değerleme uzmanlarının bireysel sorumlulukları ile birlikte bağımsız bir şekilde hizmet vermesine izin verilmemesidir. SPK Kanunu kapsamında bunu gerektiren bir hükmün bulunmamasına rağmen, yönetmelikler ve tebliğler çerçevesinde değerleme uzmanları yalnızca değerleme şirketlerinin kadrolu personeli olarak ya da değerleme şirketlerinin çözüm ortağı olarak çalışmak durumundadırlar. Yani değerleme hizmeti yalnızca değerleme şirketleri tarafından yapılabilmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

2.12 Dünya'daki Gayrimenkul Değerleme Örgütleri

Gayrimenkullerin değerlemesi ve bu değerlerden elde edilen vergi gelirleri gelişmiş ülkelerin önemli gelir kaynaklarını oluşturmaktadır. Gerçekten de dünyadaki sermaye kaynağının %56'lık gibi bir çoğunluğunun taşınmazlara dayalı olduğu görülmektedir (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2011). Gelişmiş ülkelerde sağlıklı bir yapıya kavuşmuş olan taşınmaz değerleme politikası ülkemizde hâlen sağlıklı bir yapıya kavuşturulamamıştır. Ülkemizde mevcut mevzuat ile tespit edilen gayrimenkul değerlerinin serbest pazar şartlarındaki değerlerinden çok farklı olması toplumun dikkatini oldukça çekmektedir. Bu sebeple yaşanan tartışmaların artması nedeniyle gayrimenkullere ilişkin değerleme standartlarının daha sağlıklı bir yapıya kavuşturulması şartını ülkenin ekonomisi için zorunlu hale getirmiştir. Günümüze kadar gayrimenkul değerleri gayrimenkulü değerleyen şahısların tutum, davranış ve deneyimlerine göre belirlenirken; günümüzde bu değerler bilimsel, objektif, nesnel ve nicel yöntemler ile belirlenmektedir (Yomralıoğlu, A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And Its Implementation Using GIS, 1993).

Gayrimenkul değerlemesine ilk olarak tarım arazilerinin vergilendirilmesinde ihtiyaç duyulmuştur. Zamanla bu ihtiyaç alım, satım, sermaye piyasası, kredilendirme, kiralama, sigortacılık, kamulaştırma ve özelleştirme gayeli değerlemelerle kapsamı genişletilmiştir. Çoğalan bu değerleme ihtiyacı ile ulusal değerleme standartları oluşturulmuştur. Dünyada yaşanan globalleşme ile de uluslararası değerleme standartları oluşturulmuştur. Bu yönde dünyanın ve Avrupa Birliğinin gayrimenkul değerlemesine bakışı uluslararası ve ulusal standartlar açısından ele alınabilir. Milletlerarası değerleme sistemlerini oluşturmak ve kullanım alanını çoğaltmak, değerleme etkinliklerinin güvenilirliğini ve saydamlığını sağlamak, ülke sınırlarının ötesindeki gayrimenkul yatırımları için milletlerarası değerleme standartları belirlemek ve mesleki kuruluşları bir araya getirerek bilgi alışverişinde bulunmak için uluslararası olarak birçok mesleki değerleme örgütü kurulmuş olup bu örgütlerin en kapsamlı olanları; "Avrupa Değerlemeci Birlikleri" (The European Group of Valuers' Associations; TEGoVA) ve "Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi" (International Valuation Standards Council; IVSC)' dir (Çete, 2008).

TEGoVA, İngiliz ve Amerikan değerlemecileri tarafından 1981 yılında "Uluslararası Varlıkların Değerleme Standartları Komitesi" adı altında faaliyete geçirilmiştir. 1994 yılında ise Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi adını almıştır ve IVSC, 2003 yılına kadar çeşitli ülkelerdeki mesleki değerleme birliklerinden oluşan ve tüzel kişiliğe

haiz olmayan bir kuruluş olarak etkinliklerini sürdürmüştür. 2003 yılından sonra ise bu şirket kâr amacı taşımayan bir yapıya dönüştürülmüştür. Konsey milletlerarası değerleme ve raporlama standartlarının tesis edilmesi, sürdürülmesi ve yorumlanmasında otorite olabilmek için hizmet kitlesini büyültebilmek için 2007 yılında yeniden yapılandırılmış ve günümüzdeki adını almıştır. Bu bağlamda Konseye; kullanıcılar, hizmet sağlayıcılar, mesleki kurumlar, eğitimciler veya düzenleyicilerin üye olabilmesi sağlanmıştır. Gözlemci veya tam pozisyonda üye olunabilen IVSC'nin günümüzde 44 devletten 53 üyesi bulunmaktadır. İngiltere merkezli bu konseyin temel amaçlarını şu şekilde sıralamak mümkündür (IVSC., 2017);

- Pratik, kolay anlaşılabilir, milletin faydasını gözeten, belli standartlarda, kaliteli ve kapsamı oldukça geniş uluslararası değerleme standartlarını geliştirmek ve sürdürmek,
- Yerel veya bölgesel standartların uygulandığı yerleri tespit ederek, bu yerel standartlarla Uluslararası Değerleme Standartları'nı birbirlerine uyumlu hale getirmek,
- Değerleme mesleğinin uluslararası alanda gelişmesine ve ilerlemesine faydalı olmak ve uygulamaları en iyi şekilde teşvik etmek ve
- Değerleme mesleği ve meslek mensuplarının uluslararası alanda sesi olmaktır.

2.13 İlgili Araştırmalar

Yalçın (2006), "Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir Çalışma" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; genel olarak gayrimenkul değerlemesini, gayrimenkul değerlemesinin kimler tarafından nasıl yapıldığını, gayrimenkul değerleme sektöründe çalışan uzmanların genellikle inşaat mühendisi, mimar, harita mühendisi ve şehir bölge planlama mesleklerinden olduğunu anlatmıştır. Sonuç olarak gayrimenkul değerleme işinin yapan uzmanların bir lisans ya da yüksek lisans programı açılıp bu bölümlerden mezun olmak şartıyla bu mesleği yapmaları önerilmiştir.

Tatoğlu (2008), "Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde Bir Uygulama" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; gayrimenkulün değerini etkileyen faktörleri, gayrimenkul değerinin nasıl hesaplandığı ve raporlandığı hususunda uygulanan yöntemleri ortaya koymuştur. Ayrıca, bu konuyla ilgili olarak Eryaman/Ankara bölgesinde

uygulamalı bir konut değerlemesini, SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlanan bir örnek değerleme raporu ile açıklamaktadır.

Gemici (2008), "Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin Bir Uygulama" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; genel olarak gayrimenkul değerlemesini ve ülkemiz için her geçen gün daha önemli konuma geldiğini vurgulamıştır. Gayrimenkul değerlemesinde üç ana yöntemden biri olan Maliyet Yöntemini derinlemesine ele almış ve İstanbul ili genelinde Burkhardt sistematiği kapsamında inşaat ilk maliyetlerini tespit etmiş ve bir değer haritası çıkartmıştır. Taşınmaz değerlemesiyle ilgili üniversitelerde ilgili lisans ve yüksek lisans programlarının açılması ve yaygınlaşması ve emsal temini için en önemli kaynak halinde olan emlak komisyoncularının da mesleki bir eğitime tabii tutulmalarını, konuyla ilgili kanuni yaptırımlar uygulanmasını önermiştir.

Gönülal (2009), "Gayrimenkul Değerleme Sürecinde En Etkin ve Verimli Kullanım Amaçlı Pazar Analizinin Ispartakule Örneğinde İncelenmesi" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; yatırımcıların bir yatırım aracı olan gayrimenkule yatırım yaparken değerleme sistematiği içerisinde en doğru yatırım kararını alabilmesi için gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımını tespit edilmesini, pazar analiziyle birlikte sistematik bir şekilde ele almış ve örnek bir uygulama ile sürecin işleyişini anlatmıştır.

Büyükbaş Umut (2010), "Gayrimenkul Değerlemede Şerefiye Kriterlerinin Belirlenmesi ve Şerefiyelendirme Uygulamaları" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; gayrimenkul değerleme sürecinde değer tahmini yapılırken aynı yapı kalitesi ve aynı binada bulunan mülklerin çeşitli içsel ve dışsal kriterlere göre değerlerinin farklılaştığını ve bunun şerefiyeden kaynaklandığını belirtmiştir. Şerefiye farklılıklarının ağırlıklandırmış ve taşınmazların değerlerini hesaplamıştır. Şerefiyenin hesaplanmasında kriterlerin uzman kişilerden oluşan bir komisyon tarafından belirlenmesini ya da farklı alıcıların taleplerine yönelik yapılmış anketlerin sonuçlarına göre belirlenmesini önermiştir.

Sezgin (2010), "Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Hazine'ye Ait Taşınmazların Değerlemesinde Alternatif Yöntemler" adlı yüksek lisans tez çalışmasında; genel olarak gayrimenkul değerlemesi, değeri etkileyen unsurlar ve değerleme yöntemleri hakkında bilgi verilmiştir. Hazine'ye ait taşınmazların değerlemesine ilişkin uygulama örnekleri ve bunlara ilişkin değerleme uygulamaları yapılmıştır. Hazine mallarını değerleme esnasında da üç temel değerleme yöntemi çerçevesinde taşınmazların özelliklerine ve niteliklerine göre en uygun değerleme yönteminin uygulanması önerilmiştir.

Akkaynak (2014), “Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama” adlı yüksek lisans tez çalışmasında; araştırmacı ve uygulayıcılar için gayrimenkul değerleme kavramının, kanunlarda taşınmaz değerlemesinin yeri ve öneminin, gayrimenkul değerleme yöntemlerinin ve uygulanmasının açıklanmasını amaçlamıştır. Bu bağlamda Mersin ilinde bir mahalle ile sınırlandırılarak taşınmazların değer tespitini ve değerlerin farklılıklarını sebepleriyle incelemiştir. Gayrimenkullerin SPK tarafından yetkilendirilen kişilerce değerlenmesini ve belediyelere ve tapu müdürlüklerine beyan edilen değerlerin uzman raporlarıyla desteklenmesi böylece devletin vergi kaybının önleneceği önerilmektedir.

Sivrikaya (2014), “Gayrimenkul Değerlemesi, Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi” adlı yüksek lisans tez çalışmasında; gayrimenkul değerlemesinin Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları açısından nasıl yapıldığını, önemini ve düzenlemeleri karşılaştırarak aradaki farklılıkları ele almıştır. Taşınmaz varlıkların finansmanında kullanılan kredilere ilişkin faiz giderleri ve kur farklarından doğan maliyetlerin değerin elde edilmiş olduğu dönem sonuna kadar maliyetle ilişkilendirilmesi, diğer dönemde ise gider yazılması ya da maliyetle ilişkilendirilmesini önermiştir.

Daşkıran (2016), “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği” adlı doktora tez çalışmasında; bir taşınmazın değeri etkileyen mikro ve makro etkenlerin olduğunu vurgulamıştır. Mikro etkenler arasında olan deprem riskinin deprem bölgesi olan Denizli ilinde üç mahalle ile sınırlandırarak taşınmazların değerine etkisi araştırılmıştır. Deprem riskinin olduğu bölgelerde kentsel dönüşümü gerçekleştiren belediyelerin ranta bağlı kararlar aldığı belirtilmiştir. Rant paylaşımının açık ve şeffaf olarak yapılmasını ve belediyelerin kentsel dönüşüm kararlarının yasal bir altyapıya göre olmasını önermektedir.

Amca (2016), “Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkez’de Bir Uygulama” adlı yüksek lisans tez çalışmasında; gayrimenkul değerleme de gerçek değere ulaşmak için değerlemenin uzman kişilerce, yasal çerçevede, tarafsız, şeffaf ve doğru yöntemler kullanılarak yapılması gerektiğini vurgulamıştır. Bu kapsamda Denizli ilinde satışa sunulan konutların özelliklerini incelemiş toplanan verileri Eviews programı aracılığıyla analiz etmiştir. Konut değerlerinin oda sayısı, banyo sayısı, kullanım alanı gibi kriterlerden olumlu etkilendiği; salon sayısı, müstakil ya da dubleks oluşu gibi kriterlerden de olumsuz etkilendiği sonucuna ulaşmıştır.

Üngüt (2017), “Gayrimenkul Değerleme İklimi” adlı yüksek lisans tezi çalışmasında; herhangi bir bölgedeki taşınmazların ortalama değerlerinin, değerlerindeki değişmelerin, aşırı artış ya da azalışların meydana gelme ihtimallerinin gayrimenkul değerleme iklimini ifade etmiştir. Dünya’da ve Türkiye’de mevcut olan gayrimenkul değerleme iklimleri karşılaştırılmıştır. Bu bağlamda gayrimenkul değerleme ikliminin sermaye ve uluslararası yatırımcılara sahip olan ve potansiyeli yüksek olan ülkelerden çıkıp sonra dünyaya yayıldığı ifade edilmiştir.

Yener (2017), “Gayrimenkul Değerlemesinde Değer Haritalarının Oluşturulması ve Haritalar Yardımıyla Gayrimenkul Değerinin Tespit Edilmesi” adlı yüksek lisans tez çalışmasında; genel olarak gayrimenkul değerleme, yöntemleri, uygulanması, veri seçimi ve sürecin akışı ifade edilmiştir. Değerlemede Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kullanılarak değer haritalarının oluşturulabileceği ve değerlemenin bu haritalar yardımıyla çok daha hızlı ve kolay gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir. Bu konuyla ilgili akademi ile iş dünyasının iş birliği içinde çalışması ve değerleme haritalarının oluşturulması önerilmiştir.

BÖLÜM III

3. YÖNTEM

Bu bölümde araştırmanın modeli, verilerin toplanması ve verilerin analizine yönelik bilgiler bulunmaktadır.

3.1. Araştırmanın Modeli

Araştırmacıya ve araştırılan konuya göre model değişmektedir. Araştırmacının amacına uygun sağlıklı veriler elde edebilmesi için uygun modeli seçmesi gerekmektedir. Bu nedenle araştırma için örnek olay modeli kullanılmıştır. Bu model, nitel bir araştırma modeli olup özel durum çalışmaları, bir ya da daha fazla olayın, ortamın, programın, sosyal grubun ya da diğer birbirine bağlı sistemlerin derinlemesine ve kısa sürede incelendiği modeldir. Çalışmada bir akaryakıt istasyonu değerleme açısından ele alınmış ve örnek olay modeli ile değerlemesi yapılmıştır.

3.2. Verilerin Toplanması

Araştırmanın teorik kısmında literatür taraması yapılmıştır. Literatür taraması yapılırken konu ile ilgili kaynaklardan ve uzman kişilerin görüşlerinden yararlanılmıştır. Çalışmada "örnek olay" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu akaryakıt istasyonunun bütün ticari ve yapısal verilerine başvurulmuştur. Söz konusu mali veriler akaryakıt istasyonu yetkililerinden isim/unvan/adres belirtilmemek suretiyle şifahen temin edilmiştir. Çalışmanın konusu olan akaryakıt istasyonunun yapısal ve yasal evrakları da yetkililerden temin edilmiş ve isim/unvan/adres belirtilmeden eklerde sunulmuştur.

3.3. Verilerin Analizi

Araştırmanın amacı çerçevesinde elde edilen verilerin finansal ve istatistiksel analizleri yapılmıştır. Elde edilen verilerin analizi değerleme yöntemleri olan emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri ile değerlendirilmiştir.

Değerleme yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi çalışmanın konusu olan akaryakıt istasyonunun benzer özelliklerde ve benzer ticari hareketliliği olan, bir başka deyişle emsal teşkil eden, akaryakıt istasyonları ile karşılaştırılması ve olumlu/olumsuz özellikleri analiz edilerek değer tahmin edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminin gelir getiren, nitelikli mülk sınıfındaki bu tür mülkler için uygun olmadığı düşünülmektedir.

Maliyet yönteminde ise taşınmazın yeniden inşa edilme maliyeti esas alınmış ve bu maliyet analizi yapılırken taşınmazın yaşı (amortisman) göz önüne alınmıştır. Taşınmazın değeri tahmin edilirken arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, arsa üzerindeki yapıların değeri ise, yapı sınıfı ve gurubuna göre T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 16 Mart 2019 tarihinde 30716 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı 2019 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan elde edilen birim maliyetler üzerinden amortisman düşülerek tahmin edilmiştir.

Gelir yönteminde ise taşınmazın geçmiş dönem gelirlerinden gelecekteki beklentilerin tahminine dayalı bir değer tahmini yapılmıştır. Söz konusu tahmin yapılırken kullanılan bir indirgeme oranı hesaplanmıştır. Çalışmada toplanan verilerle ve Borsa İstanbul'da işlem gören 5 firmanın geçmiş verileri kullanılarak bir Beta (β) katsayısı elde edilmiş ve bu beta katsayısı ile indirgeme oranı belirlenmiştir.

Beta katsayısı, kısaca incelemeye konu olan finansal varlığın, ne ölçüde pazarla birlikte hareket ettiğini gösteren bir hesaplama yöntemi şeklinde tarif edilebilir. Beta katsayısı regresyon doğrusunun eğimine eşittir. "β" ile sembolize edilir (https://piyasarehberi.org/sozluk/beta-katsayisi). Beta (β) ilgili finansal varlığın piyasa hareketleri ile olan ilişkisini gösterir. Piyasa riskinin tercih edilen finansal varlığa karşı ne kadar riskli olduğunun hesaplanmasıdır ya da tercih edilen ticari varlığın piyasaya göre ne kadar riskli olduğunu gösterir (Aköz, 2019).

Herhangi bir finansal varlığına ait olan beta; o finansal varlığının getirisinin pazar portföyü ile olan kovaryansının, pazar portföyü getirisinin varyansına bölünmesi ile elde edilir. Başka bir ifadeyle, beta katsayısı, istatistiksel olarak bir finansal varlığın sağladığı getiri ile

piyasa portföyü getirisi arasındaki kovaryansın, piyasa getirisinin varyansına oranıdır ve şu şekilde formüle edilebilir (Demir & Kaderli, 2007).

$$\beta = \frac{Cov(K_m, K_v)}{Var(K_m)}$$

Burada;

β = Beta katsayısını,

$\mathrm{Cov}(\mathrm{K_m}, \mathrm{K_v})$= Finansal varlığın sağladığı getiri ile pazar getirisi arasındaki kovaryansı,

$\mathrm{Var}(\mathrm{K_m})$ = Pazar endeksi getirisinin varyansını, göstermektedir (Akça, 2008)

Beta katsayısı, finansal varlığın piyasa riskine karşı duyarlılığını(volatility) da gösterir.

β =1 ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasayla aynı (ortalama risk)

β <1 ise ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasadan daha yavaş (az riskli, düşük volatilite)

β >1 ise ise finansal varlığın getirisinin hareketi piyasadan daha hızlı (daha riskli, yüksek volatilite) olduğunu göstermektedir (Aköz, 2019).

Burada belirli bir portföy veya bir tane varlığın getirisinin tüm piyasanın trend etkisine nasıl cevap vereceğini anlamak önemlidir. Bu amaçla her bir piyasa senaryosu için K_v değerlerine karşı piyasa getirisi K_m'nin grafiği çizilebilir. Bu grafiğe en iyi uyum doğrusu veya regresyon doğrusu veya karakteristik doğru denir. K_m'nin değerleri bağımsız değişken, K_v'nin değerleri bağımlı değişken alınarak regresyon doğrusu

$$y = \beta_v x + \alpha_v$$

şeklinde ifade edilir (Capinski & Zastawniak, 2003).

Beta katsayısına bağlı olarak değerleme modeli aşağıdaki şekilde verilir (Gorbon, 2012):

r_e : Özsermaye maliyet oranı (Kapitalizasyon Oranı)

r_f : Risksiz getiri oranı

r_m : Piyasanın ortalama getiri beklentisi

β : İlgili varlık için beta katsayısı

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

Bu çalışmada geçmiş 1 yıllık (Kasım 2018 – Ekim 2019) veriler kullanılarak beş varlık için beta katsayısı hesaplanmıştır. Yine geçmiş bir yıllık verilerden piyasanın getiri beklentisi $r_m = \%8{,}86$ olarak hesaplanmış ve risksiz getiri oranı %7,5 alınmıştır. Bu bilgilere göre

özsermaye maliyet oranı için elde edilen değerler Şekil 3.'te verilmiştir. Hesaplanan beta katsayılarının anlamlılığı student-t testi ile incelenerek istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur.

Varlıklar	Beta	T	p	re
Kimyasal Petrol ve Plastik endeksi	,699	5,227	,000	8,45
AYGAZ	,680	3,424	,002	8,43
PETKİM	,915	3,974	,000	8,74
TÜPRAŞ	,609	3,178	,003	8,33
TURKAS	1,124	5,572	,000	9,03

Şekil 3. Beş varlık için beta katsayısı ve özsermaye maliyet oranı bulguları

Değerleme işleminde 5 şirketin verilerinden elde edilen kapitalizasyon oranlarının aritmetik ortalaması alınmış ve kapitalizasyon oranı %8,6 olarak belirlenmiştir.

BÖLÜM IV

4. AKARYAKIT İSTASYONU ÖRNEĞİ

Gelir yöntemi çerçevesinde bir taşınmazın değeri, doğrudan taşınmazın gelecekte sağlayacak olduğu tahmini gelirlerle ilişkilidir. Ancak hesaplamaların tahmini değerler üzerinden ve varsayımlarla yürütülmesi, söz konusu değerlerin belirlenme biçimini son derece önemli hale getirmektedir. Gelir yaklaşımında kullanılan en temel değişken, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı dönemlik gelirlerdir. Bunun yanında, gelirlerin indirgenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranının uygun bir biçimde belirlenmesi de değerleme sonucunu doğrudan etkileyen bir diğer unsur olup söz konusu oranın belirlenmesinde değerlemeyi yapan uzmanın mesleki tecrübe ve yeterliliği oldukça önemlidir.

Bu oran genellikle güncel faiz oranlarıyla ilişkilendirilerek gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından belirli hesaplamalar ve yöntemlerle belirlenir. Söz konusu hesaplamalar "3.3. Verilerin Analizi" başlığı altında detaylı olarak anlatılmıştır.

Bütün bu bilgiler ışığında akaryakıt istasyonunun günümüz ekonomik koşullarında değerinin tespiti aşağıda detaylı olarak yapılmış ve en son raporlama kısmında rapor halinde sunulmuştur.

4.1.Değerleme Sorununun Tanımlanması

Değerleme sorununun tanımlanması aşaması değerlemenin ilk aşaması olup bu bölümde değerlemesi yapılacak gayrimenkule ilişkin tüm detaylı bilgiler bulunmalıdır. Çalışmada değerlemesi yapılacak olan bir akaryakıt istasyonudur. Söz konusu akaryakıt istasyonu mülkiyet bilgileri, ada ve parsel bilgileri, adres bilgileri vb. özel bilgileri gizli tutulmuştur. Söz konusu bölümde bu bilgilere yer verilmektedir.

Uygulamada değerleme işi gayrimenkul değerleme uzmanına ulaşıp uzmanın işi kabul etmesiyle başlar. İşi kabul eden gayrimenkul değerleme uzmanı bu aşamada öncelikle taşınmazla ilgili ön bilgileri derler. Söz konusu akaryakıt istasyonu değerlemesi uzman tarafından kabul edildikten sonra resmi kurum araştırmaları (İlgili Tapu Müdürlüğü, İlgili Belediye ve İlgili Kadastro Müdürlüğü) yapılır.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonunun kat irtifakı ya da kat mülkiyeti olmadığından ilgili tapu müdürlüğünde herhangi bir dosyasında ulaşılamamıştır. İlgili kadastro müdürlüğünde ise akaryakıt istasyonunun konumu doğrulanmıştır. İlgili belediyede yapılan incelemede akaryakıt istasyonuna ait yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Ayrıca akaryakıt istasyonunun konumlu olduğu parselin imar ve yapılaşma koşullarına ait bilgiler toplanmıştır. Bu incelemeler sonucunda akaryakıt istasyonunun yasal olduğu ya da yasal olan kısımları tespit edilmiştir.

Akaryakıt istasyonu için planlanan değerleme süresi yaklaşık olarak 5 iş günü olup tahmin edilen değer rapor tarihi itibariyle geçerlidir. Bir değerleme raporunun geçerlilik süresi kanunlarla bir hükme bağlanmamış olsa da 6 ay ya da 1 yıl sonunda yeniden değerleme yapılması önerilir.

4.2.Ön Analiz, Veri Seçimi ve Verilerin Toplanması

Bu aşamada değerleme konusu akaryakıt istasyonuna ait değerleme işleminde kullanılacak bütün veriler toplanmıştır. Söz konusu taşınmazın resmi kurumlarda yapılan incelemelerde yasallığı veya varsa yasal olmayan durumlar tespit edilmiştir.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonuna ait hangi verilerin nasıl kullanılacağı belirlenmiş ve bu doğrultuda istasyon yetkilileri ile mülakatlar yapılmıştır. Yapılan mülakatlarda istasyona ait mali veriler toplanmıştır.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonu için genel kabul görmüş Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi olan yöntemler kullanılmıştır. Ancak emsal karşılaştırma yöntemi bölgede benzer nitelikte emsal teşkil edecek taşınmaz kıtlığı sebebiyle yalnızca taşınmazın konumlu olduğu arsa için kullanılabilmiştir.

Söz konusu taşınmaz akaryakıt istasyonu nitelikli olduğundan değerleme yöntemlerinden gelir yöntemi seçilmiştir. Bu yöntemini desteklemesi açısından maliyet yöntemi de uygulanmıştır.

Akaryakıt istasyonu işletme yöneticisi ile yapılan mülakatlarda akaryakıt istasyonunun işleyiş ve ticari yapısı ve finansal bilgileri temin edilmiştir. İşletme yönetimi bu verilerle ilgili herhangi bir yasal evrak paylaşmamış olup tüm veriler sözlü mülakat sonucu elde edilmiştir. Elde edilen bu veriler raporlama kısmında detaylı olarak verilmiştir.

Sektör ile ilgili yapılan araştırmalarda ise Borsa İstanbul'da işlem gören akaryakıt dağıtım ve petrol şirketleri olan Kimyasal Petrol ve Plastik, Aygaz, Petkim, Tüpraş ve Turkas şirketlerinin geçmiş verileri incelenmiştir. Bu veriler ile sektörün ne ölçüde pazarla birlikte hareket ettiğini gösteren Beta katsayısı hesaplanmış ve söz konusu Beta katsayısı değerleme hesaplamalarında kullanılmıştır.

Söz konusu değerleme işleminde gelir yönteminin kullanılabilmesi için söz konusu akaryakıt firmasının geçmiş 3 yıllık verileri ele alınmıştır. Bu verilerle İndirgenmiş Nakit Akışı hesaplanmış ve piyasa verilerinden elde edilen kapitalizasyon oranı ile birlikte taşınmazın değeri tahmin edilmiştir.

4.3.En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tüm etkenler göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanım şekli Akaryakıt İstasyonu olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parselin imar ve yapılaşma koşullarında belirtildiği üzere parselin kullanım amacı "Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olması nedeniyle parselin farklı kullanım potansiyeli bulunmamaktadır.

Söz konusu parselde başka bir akaryakıt dağıtım şirketi tarafından işletildiği varsayımıyla bir karşılaştırma yapılmış olup mevcut işletmenin ticari politikasının oldukça başarılı olduğu ve yine en verimli ve en iyi kullanımın mevcut işletme ve dağıtıcı firma tarafından kullanılan şekli olduğu tespit edilmiştir.

4.4.Arazinin Değer Tahmini

Değerleme konusu taşınmazın arazi değeri tahmin edilirken yakın çevresinde aynı imar ve yapılaşma koşullarına sahip ya da benzer imar ve yapılaşma koşullarına sahip olan satılık veya yakın tarihte satışa konu olmuş gayrimenkullerin verileri ve satış bilgileri toplanmıştır. Bu gayrimenkuller emsal olarak seçilmiş ve değerleme konusu taşınmazın arsası ile çeşitli yönlerden olumu-olumsuz özellikleri bakımından karşılaştırılmıştır.

Arsa değeri tahmin edilirken yaygın olan bir diğer yöntem ise proje geliştirme yöntemidir. Bölgede proje geliştirme için uygun benzer taşınmazlar ve taşınmazların bilgileri olmaması sebebiyle proje geliştirme yapılamamıştır. Bu tür özel nitelikteki taşınmazlar için genellikle proje geliştirme çalışması yapılması için yeterli bilgiye ulaşılamamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın arsasının değeri bölgedeki emsal teşkil eden boş arsalar ile karşılaştırılarak emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiş olup bu emsal bilgileri ışığında değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın birim değeri yaklaşık 3.700,00TL/m² olarak tahmin edilmiştir. Maliyet yöntemi ile yapılan hesaplamalar ve emsal detayları rapor bilgilerinde verilmiştir.

4.5.Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması

Değerleme konusu akaryakıt istasyonu için genel kabul görmüş Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi olan yöntemler kullanılmıştır. Ancak emsal karşılaştırma yöntemi bölgede benzer nitelikte emsal teşkil edecek taşınmaz kıtlığı sebebiyle yalnızca taşınmazın konumlu olduğu arsa için kullanılabilmiştir.

Maliyet yönteminde yeniden inşa etme maliyeti, arsa değeri, binaların yıpranma payları ve yüklenici karı ile hesaplanmış toplam bir değer tahmini yapılmıştır. Arsa değeri üzerine binaların maliyetleri ve diğer tüm girdiler eklendikten sonra amortisman payları ve yüklenici karı gibi çıktılar da çıkarılıp maliyet yöntemi sonucunda taşınmazın nihai değeri tahmin edilmiştir. Söz konusu değerin gelir yaklaşımı ile bulunan değerden daha düşük olması işletme politikasının iyi olduğunu ve işletmenin başarılı olduğunu göstermektedir.

Gelir yönteminde ise direkt kapitalizasyon ve gelirlerin kapitalizasyonu olmak üzere 2 farklı şekilde değer tahmini yapılmıştır. Direkt Kapitalizasyon yönteminde taşınmazın mevcut satış verileri kapitalizasyon oranı ile genişletilerek bir değer tahmini yapılmıştır. Gelirlerin Kapitalizasyonu yönteminde taşınmazın geçmiş 3 yıllık gelirleri ile gelecek 10 yıl içerisindeki gelirleri tahmin edilerek bir indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve piyasa verilerinden elde edilen kapitalizasyon oranı ile genişletilerek bir değer tahmini yapılmıştır.

Değerleme yaklaşımlarına ait tüm ayrıntılı veri ve hesaplamalar rapor bilgileri kısmında detaylı olarak verilmiştir.

4.6.Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması ve Değer Tahmini

Değerleme konusu akaryakıt istasyonunun hem gelir getiren bir mülk olduğu için hem de konumlu olduğu bölgedeki emsal nitelikteki mülklerin kıtlığı nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlemesi mümkün olmamıştır. Ancak emsal karşılaştırma yöntemi taşınmazın maliyet yöntemi ile değerlemesi esnasında arsa değeri tespit edilirken kullanılmıştır. Bu nedenle taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile bir değer tahmini yapılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yöntemi ile yapılan değerleme analizinde arsa değeri, binaların maliyeti, binaların yıpranma payları ve diğer tüm değişkenler de dikkate alınarak bir değer tahmini yapılmış olup maliyet yöntemi ile yapılan değerleme sonucunda değerleme konusu akaryakıt istasyonunun toplam nihai değeri 12.500.000TL olarak tahmin edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın gelir yöntemi ile yapılan değerleme analizinde ise 2 ayrı yaklaşım uygulanmıştır.

İlk olarak direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış olup akaryakıt istasyonunun mevcut gelirleri ile geçmişteki ve gelecekteki gelirlerin tahmini yapılmadan, piyasa verilerinden elde edilen kapitalizasyon oranı ile mevcut gelirleri genişletilerek bir değer tahmini yapılmış olup Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile yapılan hesaplamalar sonucunda değerleme konusu akaryakıt istasyonunun toplam nihai değeri 16.100.000TL olarak tahmin edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza son olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi uygulanmış olup akaryakıt istasyonunun geçmiş 3 yıllık verileri ile gelecekteki 10 yıllık verileri tahmin edilmiş olup 10 yılın sonundaki nakit akışlarının bugüne indirgenmiş ve yine piyasa verilerinden ve bölgedeki emsal nitelikteki akaryakıt istasyonlarının ulaşılabilen verilerinden elde edilen kapitalizasyon oranı ile genişletilerek bir değer tahmini yapılmıştır. Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile yapılan hesaplamalar sonucunda değerleme konusu akaryakıt istasyonunun toplam nihai değeri 18.200.000TL olarak tahmin edilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen yöntemlerle ayrı ayrı taşınmazın değeri tahmin edilmiştir. Uygulamada ilgili kişi ya da kuruluşlara söz konusu değerler tek başına ayrı ayrı sunulabileceği gibi uygulanabilir ve uygulanması mantıklı olan yöntemlerin verdiği sonuçların aritmetik ortalamasının tek bir değer olarak da sunulabilir.

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri tüm yöntemlerden elde edilen değerlerin aritmetik ortalaması alınarak 15.600.000TL olarak tahmin edilmiştir.

4.7.Raporlama

4.7.1.İçindekiler

a) Raporun tarihi:

Söz konusu taşınmazın değerleme işlemi 20.05.2019 ile 01.07.2019 tarihleri arasındaki süreçte yapılmış olup rapor düzenlenme tarihi 01.07.2019'dur.

b) Raporun numarası:

Rapor numarası, Gayrimenkul Değerleme faaliyetinde bulunan 31.12.2018 tarihi itibariyle Türkiye'de faaliyet gösteren Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafından sıralı ve sistematik olarak kendi bünyelerinde raporlara verilen bir numaradır. Söz konusu rapor araştırmacı tarafından akademik amaçlı olarak düzenlenmiş olup AKD-2019-001 olarak numaralandırılmıştır.

c) Raporun türü:

Sözü geçen rapor anlatım özellikli analiz ve hesaplamaları barındıran bilirkişi raporudur.

d) Raporu hazırlayanın/hazırlayanların adı ve soyadı:

Bu bölümde raporu düzenleyen gayrimenkul değerleme uzmanına ait kişisel bilgiler yer almaktadır. Söz konusu rapor Gayrimenkul Değerleme Uzmanı "Z" tarafından hazırlanmıştır.

e) Sorumlu değerleme uzmanının adı ve soyadı:

Söz konusu rapor akademik çalışma için hazırlanmış olup yasal bir dayanağı, sorumlu değerleme uzmanı, herhangi bir şirketin sorumluluğu ve herhangi bir şirketi temsil kabiliyeti bulunmamaktadır.

f) Değerleme tarihi:

Değerleme konusu taşınmaz 20.05.2019 – 01.07.2019 tarihleri arasındaki süreçte incelenmiş ve 01.07.2019 tarihinde rapor oluşturulmuştur.

g) Değerlemeye dayanak olan sözleşmenin tarih ve numarası:

Değerleme yapılabilmesi için değerleme şirketleri ile müşteri arasında imzalanan sözleşmedir. Söz konusu değerleme işlemi akademik çalışma için olduğundan herhangi bir dayanak sözleşme bulunmamaktadır.

h) Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına dair açıklama:

Söz konusu değerleme raporu herhangi bir müşteri için hazırlanmamış olup SPK'da belirtilen asgari unsurları içermektedir.

4.7.2 Değerleme Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Söz konusu değerleme raporu akademik çalışma için hazırlanmış olup herhangi bir müşteri talebi, yasal bir dayanağı, sorumlu değerleme uzmanı, herhangi bir şirketin sorumluluğu ve herhangi bir şirketi temsil kabiliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme işleminde, müşteri "X" kişisi, değerleme şirketi "Y Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve gayrimenkul değerleme uzmanı "Z" olarak anılacaktır. Bu bilgiler şu şekilde sıralanmaktadır:

a) Değerleme Şirketinin Unvanı ve Adresi:

Şirket, Ticaret Sicil Gazetesi aracılığıyla yayımlanmış olan şirkete ait ana sözleşmenin kapsamında; gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı her türlü taşınabilir malların mahallinde inceleme ve analizlerini yapmak, bu sonuçlarla ekspertiz raporları oluşturmak ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile kurulmuştur.

Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

b) Müşteri Unvanı ve Adresi:

Bu bölümde değerleme talebini yapan "X" kişisinin unvanı, bilgileri ve adresi yer almaktadır.

c) Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:

Değerleme çalışmasının SPK ve UDS değerleme standartlarına uygun olarak yapıldığı, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebinin olmadığı varsayılmış olup değerleme çalışmasında işletme yöneticisi mali tabloların, resmi evrakların ve işletme ismi ile ilgili

herhangi bir bilgi verilmemesini talep etmiştir. Söz konusu veriler işletme yöneticisinin beyanlarına uygun olarak kullanılmıştır.

4.7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Çevresel Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz "İKİ KATLI BENZİN İSTASYONU VE ARSA" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut ve ticaret fonksiyonlu gelişmiş olan bir bölge olup, orta düzey gelir grubunun ikamet ettiği, gelişimini tamamlamış bir yerleşim yeridir. Bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, cami, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde ibadet alanları, muhtarlık, eğitim alanları ve taşınmaz ile benzer özelliklerde bulvar üzerinde konumlu akaryakıt istasyonları ve boş parseller yer almaktadır. Taşınmaz yer aldığı bölge eski yerleşim birimlerinden biri olup gelişimini tamamlamış durumdadır. Taşınmazın şehir merkezinde olması ve toplu taşıma araçlarının da güzergâhı olan bulvara cepheli olması ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz lokasyon olarak merkezi bir konuma sahiptir. Şehrin önemli noktalarına olan uzaklıkları ise aşağıdaki gibidir:

- Şehir Merkezi: ~3,5 km
- İl Emniyet Müdürlüğü: ~3,5 km
- Şehirlerarası Otobüs Terminali: ~4,2 km
- Tren Garı: ~4,5 km
- Üniversitesi Merkez Kampüsü: ~3,0 km
- Devlet Hastanesi: ~6,0 km
- Adliye: ~10,0 km

4.7.4 Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Tapu, Plan, Proje, Ruhsat ve Diğer Bilgiler

a) Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

Bu bölümde değerlemeye konu olan gayrimenkulün ili, ilçesi, mahallesi, ada ve parsel bilgileri, tapuya tescil edilmiş olan taşınmaz niteliği ve her türlü tapu bilgileri yer almaktadır.

b) Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu, Plan, Proje, Ruhsat Bilgileri ve Yasal Evraklara Uygunluğu:

Değerleme konusu taşınmazın, ilgili tapu müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda taşınmaz cins tashihli yapı olduğundan proje ve yapıya ilişkin herhangi bir doküman bulunmamaktadır. Cins tashih işlemi Cins Değişikliği Beyan Formu ile yapılmıştır. İlgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğü arşivinde mevcut olan dosyasında onaylı mimari projesi incelenmiştir. İncelenen bu projeye göre taşınmaz; parsel üzerinde 4 adet satış pompası, idari ofis, pergola alanları yer almaktadır. Mimari projesine göre binanın bodrum katı 2 adet wc, jeneratör, soyunma odası ve depo bölümlerinden oluşmakta olup brüt 65 m² kullanım alanına, zemin katı; ana satış yeri, lastik tamir servisi ve bekçi odası bölümlerinden oluşmakta olup brüt 70 m² kullanım alanına, üst kat 2 adet büro, ilk yardım odası ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt 77 m² kullanım alanına sahip olmak üzere bina toplam 212 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın dosyasında yer alan yapı ruhsatına göre de yine 212 m² idari ofis bulunmaktadır. Ayrıca 75,75 m² yakıt tankı ve 36 m² pompa alanları yer almaktadır. Ayrıca yapı ruhsatına göre de 21,25 m² zemin katlı büfe alanı ilave edilmiştir. Taşınmaz ruhsat bilgilerine göre yaklaşık brüt 345 m² kapalı kullanım alanından oluşmaktadır.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre ise; yaklaşık brüt 420 m² kanopi altında konumlu 6 adada, 44 adet pompa / tabanca (20 adet motorin pompası, 20 adet Benzin pompası, 4 adet LPG pompası), market, market deposu, idare ofisi, bay/bayan wc, oto yıkama, yer almaktadır. Tesis bünyesinde 4 adet 25 tonluk yakıt tankı ile 1 adet 15 tonluk lpg tankı yer almaktadır. Mimari projeye aykırı olarak zemin katta yer alan istasyon binasının market yapıldığı görülmüş ve bu market kısmının arka tarafa doğru yaklaşık 290 m² büyüdüğü görülmüş, ayrıca yine zemin katta market bölümünün yan tarafa doğru yaklaşık 30 m² wc bölümleri inşa edilmiş, ayrıca bodrum kata da yaklaşık 800 m² market deposu bölümünün inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değişikliklerle taşınmazın yasal kullanım alanı 345 m², mevcut durumda ise brüt 1.465 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın market alanında zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanı ise spot aydınlatmalı asma tavanlıdır. Market alanının yan kısmında yer alan bay/bayan wc alanının vitrifiyesi tamdır. Zemin katta yer alan tüm zeminler seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları asma tavandır. Bodrum katta yer alan depo alanlarının zeminleri tesviye betonlu, duvarları badanalı, çatı kısımları çelik konstrüksiyon sac trapezdir. 1. katta

yer alan idari ofis olarak kullanılan bölüm de ise zeminler laminat parke kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Oto Yıkama Alanı, yaklaşık brüt 45 m² üstü kapalı, yanları açık 2 araçlık oto yıkama alanı mevcuttur. Otopark Alanı, yaklaşık brüt 60 m² üstü kapalı, yanları açık 5 6 araçlık otopark alanı mevcuttur.

c) Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son 3 Yıl İçindeki Tapu ve Hukuki Değişiklikleri ve Tapu Tetkikleri:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili son 3 yıl içinde herhangi bir alım-satım ya da benzer bir işlem yapılmadığı beyan edilmiştir. Ayrıca ilgili belediyede yapılan araştırmada son 3 yıl içinde imar durumu ile ilgili herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları kişisel bilgilerin gizliliği ilkesinden dolayı tarafımızla paylaşılmamış olup tapu kayıtları üzerinde 3. kişilere satış, devir ve temlikini kısıtlayıcı bir şerh/beyan/irtifak hakkı olmadığı varsayılmıştır.

d) Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu İzinler ve İmar Durumu Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak ilgili belediyenin imar ve şehircilik müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın konumlu olduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Akaryakıt, Servis, LPG İstasyonu Alanı'nda kaldığı ifade edilmiştir. Söz konusu imar ve yapılaşma şartlarını gösterir belge Ek-1'de verilmiştir.

İlgili belediye tarafından onanmış Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:

- Emsal:0,30
- Ayrık Nizam

İlgili belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında onaylı mimari projesi incelenmiştir. Parsel üzerinde yasal duruma aykırı uygulamalar olduğu tespit edilmiş olup uyumsuzluklarla ilgili 3.4.2 numaralı başlık altında detaylı bilgi verilmiştir. Tesis yasal durumuna göre brüt 345 m², mevcut durumuna göre brüt 1465 m² kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın dosyasında yeni yapı için ilgili belediye tarafından verilmiş olan yapı ruhsatı ve yapı ilavesi için ilgili belediye tarafından verilmiş olan ilave yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Taşınmazın ilgili belediyede incelenen dosyasında yapılan incelemelerde olumsuz herhangi bir evrak, yazı, bilgi ya da belgeye rastlanmamıştır.

4.7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Araştırma ve Analizler

4.7.5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede son yıllarda lüks konut ve üniversite ile şehir merkezine yakınlığı sebebiyle küçük konut (apart) projeleri bulunmaktadır. Bölge, fiziksel özellikleri bakımından bu bölgede ikamet eden halkın yaşam, eğlence, yeme-içme, sağlık ve diğer her türlü sosyal ve kültürel ihtiyaçlarına karşılık veren çeşitli büyüklüklerde işletmelerin ve tesislerin faal ve mevcut olduğu bir bölgedir. Üniversitesi kampüsüne yakınlığı sebebiyle, şehrin ana arterlerinden birinin bölgede konumlu olması sebebiyle ve çevresinde her türlü sosyal ve kültürel ihtiyaçların karşılanabileceği donatıların olması sebebiyle tercih edilen bölgedir. Taşınmaz şehir merkezine yaklaşık 3,5 km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın akaryakıt istasyonu olması sebebiyle şehrin ana arterinde konumlu olması büyük bir ticari hareketlilik oluşturması bakımından büyük bir avantaja sahiptir. Bölgede gayrimenkul fiyatları; il geneline kıyasla yüksek seviyede olup, buna bağlı olarak bölge üst gelir grubu tarafından konut ve ticari amaçlı kullanılmaktadır.

Söz konusu taşınmazın değerleme işleminde İlgili Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde dosyasındaki evraklar incelenmiş, ayrıca taşınmazın kullanıcısı olan ABC Şirketi'nden yetki belgeleri ve gerekli yasal evraklar ticari isim ve özellikli herhangi bir bilgisi paylaşılmamak üzere temin edilmiştir. Ayrıca işletmenin 2016, 2017 ve 2018 yıllarındaki mali bilgileri ve satış bilgileri temin edilmiştir. Tüm bu veriler ABC Şirketi yetkilisi ile yapılan birebir mülakatlarla, şirket bilgileri ve kişisel bilgilerin paylaşılmaması şartıyla temin edilmiştir.

4.7.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 16 Mart 2019 tarih, 30716 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedelleri Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" çerçevesinde III. Sınıf ve A Grubu yapılara dahildir. Söz konusu yapı sınıfının yaklaşık birim maliyeti 980,00TL/m²'dir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak kareye yakın yamuk şeklindedir. Parselin ana artere yaklaşık 60m. cephesi bulunmakta olup parsel derinliği yaklaşık olarak 55m.'dir. Parselin 4 tarafı yol olup tesise giriş batı cepheden ana arter üzerinden sağlanmaktadır.

4.7.5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

1. Olumlu Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın ana ulaşım yolu üzerinde ve yola sıfır konumda olması,
- Bölgede akaryakıt istasyonu için ticari faaliyetin yoğun olması,
- Ulaşımın oldukça kolay olması,
- Üniversite kampüsüne ve şehir merkezine oldukça yakın olması.

2. Olumsuz Faktörler

- Yapı ruhsatı ve eklerine aykırı imalatların mevcut olması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin olmaması,
- Olumsuz piyasa koşullarının mevcut olması.

4.7.5.4 Değerlemede Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Analizler

Değerleme konusu taşınmaz bir akaryakıt istasyonu olduğundan genel olarak taşınmaz değerlemelerinde kullanılan emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemleri ile değerleme yapmak güç ve yetersiz olacaktır. Bu sebeple taşınmazın değerlemesinde Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve bu yöntemle birlikte arsa değeri tahmini için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.7.5.4.1 Değerleme Konusu Taşınmazın Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi

Değerleme konusu taşınmazın projeye aykırı imalatları bulunmakta olup Yasal Durum Değeri ve Mevcut Durum Değeri olmak üzere 2 ayrı değer tahmin ve takdir edilmiştir. Ancak esas olan Yasal Durum Değeri'dir.

Değerleme konusu taşınmaz akaryakıt istasyonu olduğundan ve taşınmaz ile benzer nitelikte satılık veya satılmış emsal kıtlığından dolayı doğrudan doğruya emsal karşılaştırma yöntemi uygulanamamıştır. Ancak maliyet yönteminin içerisinde arsa değerinin tahmin edilmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemine göre değerleme yaparken kullanılan taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsa değerinin tahmin ve takdir edilmesi için kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren ve bölgede portföyü bulunan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde toplanan emsal bilgileri aşağıdaki gibidir:

- *Emsal-1:* Emlak yetkilisi ile satılık arsa için görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu olan, aynı imar ve yapılaşma koşullarına sahip olan, ancak kullanım lejantının Tercihli Alan (Akaryakıt istasyonu yapılabilir) olduğu beyan edilen 17.000 m² alanlı imarlı arsa 70.000.000,00TL bedelle satılık olup pazarlık payı mevcuttur.
  Birim Fiyat Analizi: (70.000.000,00TL/17.000 m² = 4.117,65TL/m² x 0,90 Pazarlık Payı = 3.705,88TL/m²).
- *Emsal-2:* İnşaat & Emlak yetkilisi ile satılık arsa için görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu olan, aynı imar ve yapılaşma koşullarına sahip olan, ancak kullanım lejantının Tercihli Alan (Akaryakıt istasyonu yapılabilir) olduğu beyan edilen 1.510 m² alanlı imarlı arsa 6.250.000,00TL bedelle satılık olup pazarlık payı mevcuttur.
  Birim Fiyat Analizi: (6.250.000,00TL/1.510 m² = 4.139,07TL/m² x 0,95 Pazarlık Payı = 3.725,17TL/m²).
- *Emsal-3:* Emlak yetkilisi ile satılık arsa için görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde konumlu olan, üniversiteye daha yakın olan, aynı imar ve yapılaşma koşullarına sahip olan, ancak kullanım lejantının Tercihli Alan (Akaryakıt istasyonu yapılabilir) olduğu beyan edilen 2.750 m² alanlı imarlı arsa 13.000.000,00TL bedelle satılık olup pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmaz üniversiteye daha yakın ve ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu bölgede konumlu olup yaklaşık %15 konum avantajına sahiptir.
  Birim Fiyat Analizi: (13.000.000,00TL/2.750 m² = 4.727,27TL/m² x 0,90 Pazarlık Payı x 0,85 Emsal Taşınmazın (+)Konum Şerefiyesi = 3.616,36TL/m²).

- *Emsal-4:* Emlak yetkilisi ile bölgedeki arsa fiyatları ile ilgili görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde portföyünde satılık mülk bulunmadığını ancak bölgede akaryakıt istasyonu yapımına uygun taşınmazların sınırlı olduğunu beyan etmiştir. Bölgede bu tür gayrimenkullerin yerine, konumuna, konum avantajına ve büyüklüğüne göre fiyatların 3.400TL/m² ile 4.000TL/m² arasında birim fiyatlarla alınıp satılabileceği bilgisi alınmıştır.
  Birim Fiyat Analizi: (3.400,00TL + 4.000,00TL / 2 = 3.700,00TL/m²).
- *Emsal-5:* Emlak yetkilisi ile bölgede satılık olan bir akaryakıt istasyonu ile ilgili görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde benzer tercih edilirliği olan ve benzer bir lokasyonda bulunan ve günlük yaklaşık 5.000TL net kar getirdiği beyan edilen akaryakıt istasyonu 18.000.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
  Kapitalizasyon Oranı: ((4.300,00TL x 365gün) / 18.000.000,00TL = 0,0871)
- *Emsal-6:* Emlak yetkilisi ile bölgede satılık olan bir akaryakıt istasyonu ile ilgili görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde benzer tercih edilirliği olan ve benzer bir lokasyonda bulunan ve günlük yaklaşık 4.000TL net kar getirdiği beyan edilen akaryakıt istasyonu 14.500.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
  Kapitalizasyon Oranı: ((3.400,00TL x 365gün) / 14.500.000,00TL = 0,0855)

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsanın birim değeri yaklaşık 3.700,00TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Yapı detayları ve bakanlıkça belirlenen maliyetler kapsamında tahmin ve takdir edilen değerlerle oluşturulmuş *yasal durum değeri* ve *mevcut durum değeri* aşağıda verilmiştir.

Yasal Durum Değeri:

Arsa Değeri: 3.107 m² x 3.700,00TL/m² = 11.495.900,00TL,

Yapıların Değeri: = 643.520,00TL,

- İstasyon Binası: 345 m² x 980,00TL/m² x 0,60 (Bina Amortismanı) = 207.000TL,
- Kanopi Alanı: 420 m² x 400,00TLm² = 168.000TL,
- Saha Zemin Betonu: 1.642 m² x 60,00TL/m² = 98.520TL,
- Akaryakıt Tankı (20m³): 5 adet x 30.000TL/adet = 150.000TL,
- LPG Tankı (20m³): 1 adet x 20.000TL/adet = 20.000TL.

Çevre Düzenlemeleri, Teknik Altyapılar ve Düzeltme/Yuvarlama = 360.580,00TL,

Toplam Yasal Durum Değeri: 12.500.000TL.

Mevcut Durum Değeri:

Arsa Değeri: 3.107 m² x 3.700,00TL/m² = 11.495.900,00TL,

Yapıların Değeri: = 1.203.520,00TL,

- İstasyon Binası: 345 m² x 980,00TL/m² x 0,60 (Bina Amortismanı) = 207.000TL,
- Kaçak İmal Edilmiş Kısım: 1.120 m² x 500,00TL/m² = 560.000TL,
- Kanopi Alanı: 420 m² x 400,00TLm² = 168.000TL,
- Saha Zemin Betonu: 1.642 m² x 60,00TLm² = 98.520TL,
- Akaryakıt Tankı (20m³): 5 adet x 30.000TL/adet = 150.000TL,
- LPG Tankı (20m³): 1 adet x 20.000TL/adet = 20.000TL.

Çevre Düzenlemeleri, Teknik Altyapılar ve Düzeltme/Yuvarlama = 300.580,00TL,

Toplam Mevcut Durum Değeri (Bilgi Amaçlı) : 13.000.000TL.

4.7.5.4.2 Değerleme Konusu Taşınmazın Gelir Yöntemi İle Değerlemesi

Gelir getiren mülklerin değerlemesinde yalnızca maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemlerini kullanmak yetersiz olabilir. Bazı durum ve bazı gayrimenkuller için emsal teşkil eden başka gayrimenkuller de mevcut olmayabilir. Bu durumda olan taşınmazların değerlemesinin Gelir Yöntemi ile yapılması önerilmektedir. Bu yöntemde kapitalizasyon oranı değerleme uzmanı tarafından takdir edilmekte olup piyasanın net faiz getiri oranı ve gelir getiren mülkü edinen yatırımcının beklediği getiri oranı da dikkate alınmalıdır.

Matematiksel bir eşitlik olarak; $\frac{Net\ Faaliyet\ Geliri\ (I)}{Kapitalizasyon\ Oranı\ (r)} = Değer(V)$ olarak ifade edilebilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi de iki şekilde uygulanmaktadır:

4.7.5.4.2.1.Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Tek döneme ait gelirlerin veri olarak kullanıldığı ve gayrimenkul değerleme uzmanının tüm risk unsurlarını da göz önüne alarak bir kapitalizasyon oranı belirleyip uyguladığı ve bu sonuçlara göre değer tahmin ve takdiri yaptığı yöntemdir. Eğer bölgede emsal taşınmaz

var ise emsal taşınmazın değerinden, $\frac{Net\ Faaliyet\ Geliri\ (I)}{Kapitalizasyon\ Oranı\ (r)} = Değer(V)$ formülü kullanılarak kapitalizasyon oranına ulaşmak çok daha kolay ve hızlı bir yöntemdir.

Değerlemeye konu olan taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırmalarında Emsal-5 ve Emsal-6 da belirtilmiş olduğu gibi bölgedeki kapitalizasyon oranı yaklaşık olarak %8,6'dır.

Değerleme konusu taşınmazın işletme yöneticisi ile yapılan görüşmelerde işletmenin günlük yaklaşık olarak ortalama 10.000 litre benzin ve motorin satışı, 7.000 litre LPG satışı olduğu ve market cirosunun günlük yaklaşık 8.000TL olduğu bilgisi alınmıştır. İşletme yetkilisi yaklaşık olarak akaryakıt için %4,5 karlılık oranı ve market için %15 karlılık oranı olduğunu beyan etmiştir. Ayrıca değerleme hesaplarının yapıldığı tarih itibariyle benzin ve motorin fiyatlarının ortalama 6,5TL/LT ve LPG fiyatlarının 3TL/LT olduğu kabul edilmiştir.

Bu bilgiler ışığında;

- *Maliyet, vergi ve diğer unsurlardan arındırılmış günlük benzin/motorin karı: 2.193,75TL.*

- Günlük benzin ve motorin cirosu: 10.000LT x 6,50TL = 65.000TL,
- Sürdürülebilirlik ve risk unsurları çarpanı: 65.000TL x %75 = 48.750TL,
- Benzin ve motorin satışı net geliri: 48.750TL x %4,5 = 2.193,75TL,

- *Maliyet, vergi ve diğer unsurlardan arındırılmış günlük LPG satış karı: 708,75TL.*

- Günlük LPG cirosu: 7.000LT x 3,00TL = 21.000TL,
- Sürdürülebilirlik ve risk unsurları çarpanı: 21.000TL x %75 = 15.750TL,
- LPG satışı net geliri: 15.750TL x %4,5 = 708,75TL,

- *Maliyet, vergi ve diğer unsurlardan arındırılmış günlük market satış karı: 900,00TL*

- Günlük market cirosu: 8.000TL,
- Sürdürülebilirlik ve risk unsurları çarpanı: 8.000TL x %75 = 6.000TL,
- Market satışı net geliri: 6.000TL x %15 = 900,00TL,

- Maliyet, vergi ve diğer unsurlardan arındırılmış günlük toplam satış karı: 3.802,50TL.

- Maliyet, vergi ve diğer unsurlardan arındırılmış yıllık toplam satış karı: 1.387.912,50TL.

- 3.802,50TL x 365 gün = 1.387.912,50TL.

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Tahmin Edilen Tesis Nihai Değeri: 16.138.517,44TL.

- Değer (V) = $\frac{\text{Net Faaliyet Geliri (I)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (r)}} = \frac{1.387.912,50\text{TL}}{\%8,6}$ = 16.138.517,44TL.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile yapılan hesaplamalarda tesisin değeri **~16.100.000,00TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplama detayları aşağıda Şekil.4'te verilmiştir.

		Sürdürülebilirlik (Sürdürülebilir Risk Oranı %75)	Kar Marjı	Net Kar
Vergi, Risk ve Maliyetlerden Arındırılmış Günlük Akaryakıt Satış Karı				**2.902,50 ₺**
Günlük Benzin&Motorin Cirosu	65.000,00 ₺	48.750,00 ₺	4,50%	2.193,75 ₺
Günlük LPG Cirosu	21.000,00 ₺	15.750,00 ₺	4,50%	708,75 ₺
Vergi, Risk ve Maliyetlerden Arındırılmış Günlük Market Satış Karı				**900,00 ₺**
Günlük Market Cirosu	8.000,00 ₺	6.000,00 ₺	15%	900,00 ₺
Toplam Günlük Net Kar				**3.802,50 ₺**
Tesis Toplam Yıllık Karı				**1.387.912,50 ₺**
Tahmin Edilen Tesis Değeri (Yıllık Net Kar / Kapitalizasyon Oranı)	**1.387.912,50 / 0,086**			**16.138.517,44 ₺**

Şekil 4. Tahmin edilen tesis değeri (Direkt kapitalizasyon yöntemi)

4.7.5.4.2.2.Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın 2016, 2017 ve 2018 yıllarına ait gelirleri aşağıdaki gibi beyan edilmiş olup söz konusu yıllardaki artışlar değerleme işleminde nakit akışlarında dikkate alınmıştır. Tüm veriler yaklaşık olarak yuvarlanmıştır.

- 2016 yılı mali verileri:
  - Benzin & Motorin Satışı: 23.000.000,00TL,
  - LPG Satışı: 7.450.000,00TL,
  - Market Satışı: 213.000,00TL.
- 2017 yılı mali verileri:
  - Benzin & Motorin Satışı: 23.475.000,00TL,
  - LPG Satışı: 7.575.000,00TL,
  - Market Satışı: 220.800,00TL.

- 2018 yılı mali verileri:
  - Benzin & Motorin Satışı: 23.725.000,00TL,
  - LPG Satışı: 7.665.000,00TL,
  - Market Satışı: 227.400,00TL.

Değerleme konusu taşınmazın nakit akışlarına göre önümüzdeki 10 yıl içerisindeki gelirleri tahmin edilmekte ve bu tahminlerin sonuçları ile değerleme konusu tesisin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bugünkü değer formülü aşağıda Şekil.5'te gösterilmiştir.

$$PV_{Ordinary\ Annuity} = C \times \left[\frac{1 - (1 + \frac{r}{n})^{-t}}{\frac{r}{n}} \right]$$

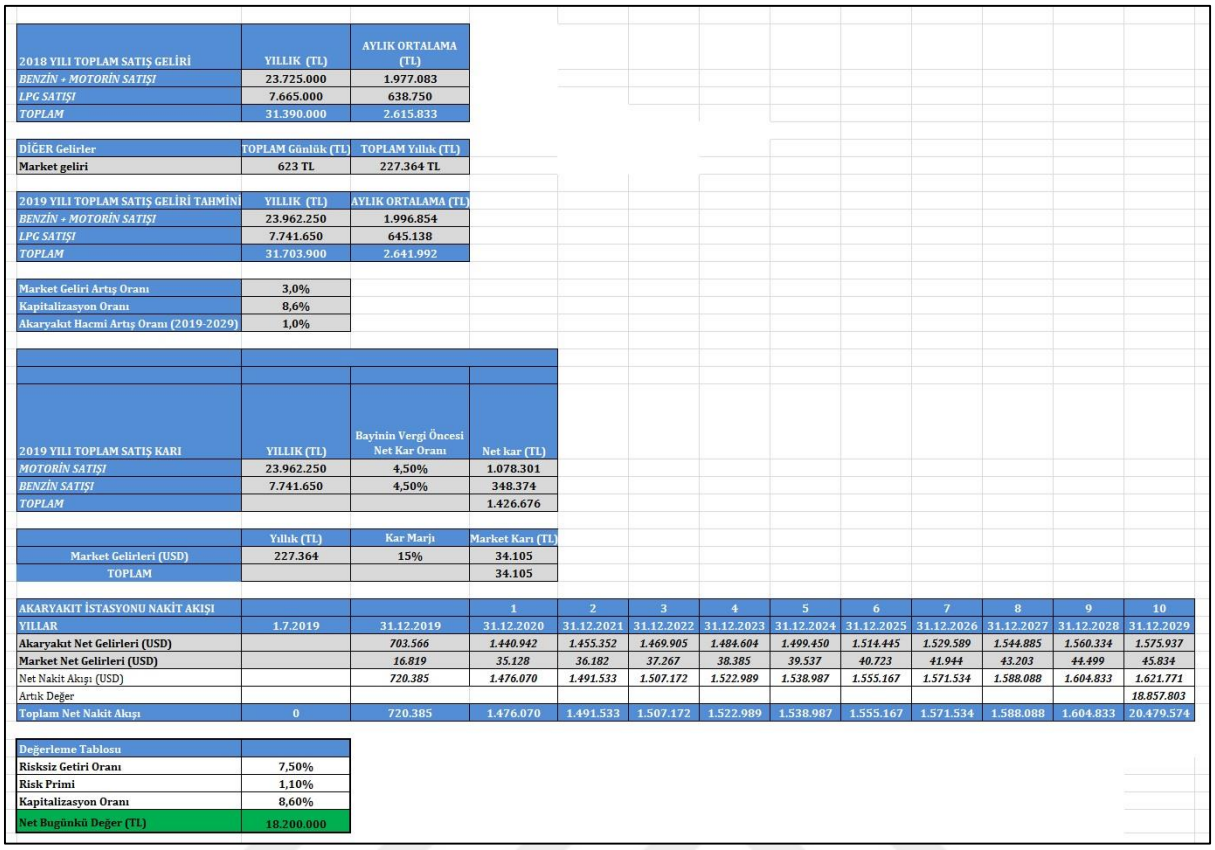
Şekil 5. Bugünkü değer(PV) formülü

Bu verilerle elde edilen sonuçtan değerleme uzmanı tarafından piyasa verileri ile tespit edilmiş olan kapitalizasyon oranı ile nihai değere ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazın indirgenmiş nakit akışları hesaplanırken tesis işletmecisinden alınan mali bilgiler kullanılmıştır. Bu bilgilere göre işletmede akaryakıt gelir artış hızı yaklaşık %1, market geliri artış hızı ise yaklaşık %3'tür. Kar marjı ise akaryakıt satışları için yaklaşık %4.5, market satışları için ise yaklaşık %15 olarak beyan edilmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu Yönteminde değerleme çalışmasının sonucu olarak tesisin nihai değeri **~18.200.000,00TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bütün bu bilgiler ve mali bilgiler kapsamında hazırlanan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi hesaplama detayları aşağıda Şekil.6'da verilmiştir.



2018 YILI TOPLAM SATIŞ GELİRİ	YILLIK (TL)	AYLIK ORTALAMA (TL)
BENZİN + MOTORİN SATIŞI	23.725.000	1.977.083
LPG SATIŞI	7.665.000	638.750
TOPLAM	31.390.000	2.615.833

DİĞER Gelirler	TOPLAM Günlük (TL)	TOPLAM Yıllık (TL)
Market geliri	623 TL	227.364 TL

2019 YILI TOPLAM SATIŞ GELİRİ TAHMİNİ	YILLIK (TL)	AYLIK ORTALAMA (TL)
BENZİN + MOTORİN SATIŞI	23.962.250	1.996.854
LPG SATIŞI	7.741.650	645.138
TOPLAM	31.703.900	2.641.992

Market Geliri Artış Oranı	3,0%
Kapitalizasyon Oranı	8,6%
Akaryakıt Hacmi Artış Oranı (2019-2029)	1,0%

2019 YILI TOPLAM SATIŞ KARI	YILLIK (TL)	Bayinin Vergi Öncesi Net Kar Oranı	Net kar (TL)
MOTORİN SATIŞI	23.962.250	4,50%	1.078.301
BENZİN SATIŞI	7.741.650	4,50%	348.374
TOPLAM			1.426.676

	Yıllık (TL)	Kar Marjı	Market Karı (TL)
Market Gelirleri (USD)	227.364	15%	34.105
TOPLAM			34.105

AKARYAKIT İSTASYONU NAKİT AKIŞI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	1.7.2019	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Akaryakıt Net Gelirleri (USD)		*703.566*	*1.440.942*	*1.455.352*	*1.469.905*	*1.484.604*	*1.499.450*	*1.514.445*	*1.529.589*	*1.544.885*	*1.560.334*	*1.575.937*
Market Net Gelirleri (USD)		*16.819*	*35.128*	*36.182*	*37.267*	*38.385*	*39.537*	*40.723*	*41.944*	*43.203*	*44.499*	*45.834*
Net Nakit Akışı (USD)		*720.385*	*1.476.070*	*1.491.533*	*1.507.172*	*1.522.989*	*1.538.987*	*1.555.167*	*1.571.534*	*1.588.088*	*1.604.833*	*1.621.771*
Artık Değer												*18.857.803*
Toplam Net Nakit Akışı	0	720.385	1.476.070	1.491.533	1.507.172	1.522.989	1.538.987	1.555.167	1.571.534	1.588.088	1.604.833	20.479.574

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	7,50%
Risk Primi	1,10%
Kapitalizasyon Oranı	8,60%
Net Bugünkü Değer (TL)	18.200.000

Şekil 6. Tahmin ve takdir edilen nihai tesis değeri (Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi)

Risk primi, kapitalizasyon oranından, risksiz getiri oranı düşüldükten sonra kalan orandır.

Risksiz getiri oranı, olarak piyasa net faiz oranı baz alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı ise, Bölgedeki emsal niteliğindeki değeri bilinen taşınmazların $\frac{Net\ Faaliyet\ Geliri\ (I)}{Kapitalizasyon\ Oranı\ (r)} = Değer(V)$ eşitliği ile hesaplanmıştır. Ayrıca Borsa İstanbul'da işlem gören akaryakıt dağıtım ve petrol şirketlerinin verileri kullanılarak Beta katsayısı bulunmuştur. Piyasa verilerinden elde edilen Beta katsayısı ve $r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$ formülü ile hesaplanmıştır.

4.8. Raporun Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen tüm özellikleri göz önünde bulundurularak ve tapu kayıtları üzerinde üçüncü kişilere satış/devir, temlik ve ipotek işlemleri için herhangi bir kısıtlayıcı şerh/beyan bulunmadığı varsayılmış olup "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, alt/üst yapı imkânları, çevresi, ulaşım imkânları, kadastral yola ve ana ulaşım yoluna cephesi ve alanı gibi değerine etki edebilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı olarak piyasa araştırması ve fizibilite çalışmaları yapılmış olup ülkemizin ekonomik konjonktürü de göz önüne alınarak söz konusu gayrimenkule değer takdiri yapılmıştır.

Yukarıda özellikleri ve tüm bilgileri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerinde, konumuna, büyüklüğüne, hâlihazır durumuna, gelir-gider düzeyine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle taşınmaz için Maliyet Yöntemi sonuçlarına göre 12.500.000,00TL değer tahmin edilmiş, Gelir Yöntemi sonuçlarından direkt kapitalizasyon yöntemine göre 16.100.000,00TL değer tahmin edilmiş ve Gelir Yöntemi sonuçlarından gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre ise 18.200.000,00TL değer tahmin edilmiştir. Uygulanan yöntem sonuçlarının aritmetik ortalaması taşınmazın toplam değeri 15.600.000,00TL olarak tahmin edilmiştir.

Değerleme sonuçları Şekil 7'de gösterilmiştir.

	Mevcut Durum Değeri	Yasal Durum Değeri
Emsal Karşılaştırma+Maliyet Yöntemi	13.000.000,00 ₺	12.500.000,00 ₺
Gelir Kapitalizasyonu Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	16.100.000,00 ₺	16.100.000,00 ₺
Gelir Kapitalizasyonu Gelirlerin Kapitalizasyonu (Nakit Akış)Yöntemi	18.200.000,00 ₺	18.200.000,00 ₺
Nihai Değer (Sonuçların aritmetik ortalaması)		**15.600.000,00 ₺**

Şekil 7. Yöntem sonuçları

SONUÇ

Değerlemede, gayrimenkulleri tamamen kendine has, eşi ve benzeri bulunmayan varlıklar olarak görmemiz mümkündür. Dolayısıyla her gayrimenkulün değeri de yalnızca o gayrimenkule özgüdür. Ancak değerleri aynı olan gayrimenkuller olsa da bir gayrimenkulün değeri her bir alıcı için değişebilmektedir. Bundan yola çıkarak aslında değerin sübjektif bir kavram olduğunu söylemek mümkündür. Gayrimenkul değerleme esasları ve yöntemleri işte bu değişkeni en yakın noktadan yakalamak üzere tahmin edebilmek için kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün niteliğine, inşaat kalitesine, kullanım biçimine, en önemlisi konumuna göre değer değişkenlik göstermektedir. En önemlisi konum ise bir gayrimenkulün değerini etkileyen ana faktör taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsadır diyebiliriz. Akaryakıt istasyonu, otel, AVM gibi özel nitelikteki taşınmazların değer tahmininde arsa değeri yine büyük önem taşımakta ancak bu tür gayrimenkullerin değerleme açısından daha büyük öneme sahip olan verileri gelirleridir. Bahsi geçen gayrimenkul türleri genellikle yatırımcılar ve girişimciler tarafından tercih edildiğinden yani taşınmazların ticari ve finansal olarak da bir değeri olduğundan değerlemesi de gelirleriyle ilişkili olarak yapılmalıdır.

Çalışmada gayrimenkul değerlemesinin nasıl yapılacağı, hangi vasıflara haiz olan kişilerce yapılacağı, değerlemenin niçin yapıldığı, değeri etkileyen unsurların neler olduğu, değerleme yöntemlerinin neler olduğu, farklı değerleme yöntemlerinin uygulanmasının değeri nasıl etkilediği gibi sorulara cevap aranmıştır. Bu kapsamda bir akaryakıt istasyonu değerleme standartları kapsamında ve uygulanabilir yöntemlerle değerlendirilmiş ve farklı değer sonuçlarına ulaşılmıştır. Böylece aynı gayrimenkule uygulanan değerleme yöntemlerinin aynı gayrimenkul için farklı değerler ortaya koyacağı görülmüştür.

Bu araştırma ile değerleme sektöründe gelir getiren taşınmazların değerlenmesinde uygulanacak yöntemler ve bu yöntemler çerçevesinde değerleme işlemi yapılırken

izlenecek yolların adım adım ele alınması ve uygulanması gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda yapılan çalışmanın amacı, ülkemizdeki gayrimenkul değerleme uzmanları ve sektörle ilişkili olan bütün kişi, kurum ve kuruluşları Gayrimenkul Değerlemesi, değerleme yöntem ve teknikleri ve Gelir Yöntemi hakkında derinlemesine bilgilendirmek ve bu tekniklerin kullanımı için bir kılavuz olmasıdır.

Çalışma bir akaryakıt istasyonunun bir gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından değerlemesini nasıl yapması gerektiği, dikkat edilmesi gereken unsurları, hangi verilerin nasıl kullanılacağını ve hangi yöntemlerin uygulanacağını konu almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul olarak da akaryakıt istasyonunun seçilme sebebi, ülkede değerlemesi yapılan bütün gayrimenkullerin yaklaşık olarak yalnızca %1'lik kısmını temsil ediyor olması ve bu sebeple uygulamada yapılan hata ve ihmalleri önlemektir. Ayrıca emsal karşılaştırma yöntemi için yeterli ve sağlıklı verilerin bulunmaması ve maliyet yöntemi ile yapılan değerlemede de bir yatırımcının beklediği getirinin hesaba katılmaması söz konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkilediği görülmüştür. Gelir yaklaşımı ile yapılan değerleme sonucunda ise bir akaryakıt istasyonu için daha gerçekçi ve doğru sonuçların tahmin edildiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın değeri Gelir Yöntemine göre ve Maliyet Yöntemine göre ayrı ayrı tespit edilmiş ve sonuç olarak uygulanan yöntemlerden elde edilen değerlerin aritmetik ortalaması taşınmazın toplam değeri olarak tahmin edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma", "Maliyet" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmış olup proje harici imalatların da olması sebebiyle "Mevcut Durum Değeri" ortaya çıkmıştır. Yapılmış olan analizler ve hesaplamalar ile sonucuna varılmış olunan bu çalışma piyasada yapılacak olan akaryakıt istasyonu değerleme işlemlerine kılavuzluk teşkil edecektir.

Uygulamada görüldüğü üzere rastgele seçilmiş bir akaryakıt istasyonunun değerlemesinde maliyet ve gelir yöntemlerinin faklı sonuçlar verdiği ortaya konmuştur. Dolayısıyla değerleme probleminin ilk aşamasında en doğru yöntemin belirlenmesi ve buna bağlı olarak en doğru ve gerçekçi olan değer tahmin edilmelidir.

Değerleme çalışmasında uygulanması en uygun olan tek bir yöntemin doğru sonucu vereceği kesin değildir. Diğer yöntemlerin de tek tek uygulanması ve sonuçların ayrı ayrı analiz edilmesi gerekir. Bu noktada uygulanabilir tüm yöntemler uygulandıktan sonra

sonuçlar, tüm yöntemlerin olumlu ve olumsuz tarafları dikkate alınarak değerleme uzmanı tarafından düzenlenmelidir.

KAYNAKLAR

Akça, S. (2008). Beta Katsayısı İle Finansal Oranlar Arasındaki İlişkilerin Ölçülmesi: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Bir Uygulama. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. Aydın.

Akkaynak, B. (2014). Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama. *Yüksek Lisans Tezi*. Mersin: Mersin Üniversitesi.

Aköz, M. (2019). *http://www.muhasebetr.com*. 2019 tarihinde http://www.muhasebetr.com/yazarlarimiz/meltemakoz/004/ adresinden alındı

Alp, A., & Yılmaz, U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi.* İstanbul: İMKB.

Amca, F. (2016). Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkez'de Bir Uygulama. *Yüksek Lisans Tezi*. Denizli: Pamukkale Üniversitesi.

Appraisal Institute. (2004). Gayrimenkul Değerlemesi (The Appraisal of Real Estate). *Gayrimenkul Değerlemesi (The Appraisal of Real Estate).* İstanbul: İstanbul Üniversitesi.

Appraisal Institute. (2004). Gayrimenkul Değerlemesi (The Appraisal of Real Estate). *Gayrimenkul Değerlemesi (The Appraisal of Real Estate)* (s. 20). İstanbul: İstanbul Üniversitesi.

Bakır, H. (2009). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği.* Ankara: Detay Yayıncılık.

Büyükbaş Umut, F. (2010). Gayrimenkul Değerlemede Şerefiye Kriterlerinin Belirlenmesi ve Şerefiyelendirme Uygulamaları. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Büyükkaracığan, N., Altınışık, İ., & Uzun, H. (2017). Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 77-91.

Capinski, M., & Zastawniak, T. (2003). *Mathematics For Finance An Introduction To Financial Engineering.* İngiltere: Springer Verlag.

Çete, M. (2008). Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı. *Doktora Tezi*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Daşkıran, F. (2016). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği. *Doktora Tezi*. Muğla: Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi.

Demir, S., & Kaderli, Y. (2007). Beta Katsayılarının İstikrarı: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Bir Uygulama. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*(35), 187.

Ertaş, Ş. (2008). *Eşya Hukuku.* Ankara: Seçkin.

Gemici, Ş. A. (2008). Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin Bir Uygulama. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Gorbon, M. (2012). *Şirket Değerleme Yöntemleri.* İstanbul.

Gönülal, F. (2009). Gayrimenkul Değerleme Sürecinde En Etkin ve Verimli Kullanım Amaçlı Pazar Analizinin Ispartakule Örneğinde İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Hepşen, A. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu.* İstanbul: Literatür Yayınları.

http://www.mortgagerehber.net/emlakkelimeleri.html. (tarih yok). http://www.mortgagerehber.net/emlakkelimeleri.html adresinden alınmıştır

http://www.pamukkale.gov.tr/. (2019). *Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü*. http://www.pamukkale.gov.tr/ adresinden alınmıştır

http://www.tdk.gov.tr. (tarih yok). *Türk Dil Kurumu*. http://www.tdk.gov.tr. adresinden alınmıştır

http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist. (2019). *Türkiye İstatistik Kurumu*. http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist adresinden alınmıştır

https://piyasarehberi.org/sozluk/beta-katsayisi. (tarih yok). 2019 tarihinde https://piyasarehberi.org/sozluk/beta-katsayisi adresinden alındı

https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v. (tarih yok). *IVSC Glossary*. https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v adresinden alınmıştır

İmar Kanunu. (1985). https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf: https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf adresinden alınmıştır

IVSC. (2017). *Uluslararası Değerleme Standartları 2017 (International Valuation Standards 2017) - UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.1.* https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf adresinden alınmıştır

IVSC. (2017). *Uluslararası Değerleme Standartları 2017 (International Valuation Standards 2017) - UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.1.* 4 26, 2019 tarihinde https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf adresinden alındı

Kızılot, Ş. (2009). *Gayrimenkul Rehberi.* Ankara: Yaklaşım.

Köktürk, E., & Köktürk, E. (2016). *Taşınmaz Değerlemesi: Taşınmaz Hukuku, İmar Hukuku, Değerleme Yöntemleri.* Ankara: Seçkin.

Kummerow, M. (2003). Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate. Australia: Pacific Rim Real Estate Society.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği. (2014). *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*. http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm adresinden alınmıştır

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği. (2014). *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*. http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/06/20140614-2.htm adresinden alınmıştır

Nişanyan, S. (2002). *Sözlerin Soyağacı: Çağdaş Türkçenin Etimolojik Sözlüğü.* İSTANBUL: Adam Yayıncılık ve Matbaacılık A.Ş.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. (2017). *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği*. http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.23722&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=planl%C4%B1 adresinden alınmıştır

Pratt, S. P. (2008). *Valuing Business.* McGraw Hill Education: USA.

Ryska, J., & Valder, A. (2006). Is valuation of property a real science? *Zemedelska Ekonomika*.

Sermaye Piyasası Kurulu. (2009, 5). Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35). *((Seri: VIII, No: 35))*. ANKARA: Sermaye Piyasası Kurulu.

Sermaye Piyasası Mevzuatı. (2001, Ağustos 12). Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şrketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ. *Seri: V No:35*.

Sezgin, V. (2010). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Hazine'ye Ait Taşınmazların Değerlemesinde Alternatif Yöntemler. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Gazi Üniversitesi.

Sivrikaya, H. (2014). Gayrimenkul Değerlemesi, Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi.

Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları.* ANKARA: Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Lisanslama Sınavları Çalışma Kitabı.

Tatoğlu, H. E. (2008). Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde Bir Uygulama. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Gazi Üniversitesi.

Türk Dil Kurumu. (2004). *İktisat Terimleri Sözlüğü.* ANKARA: TDK.

Türk Medeni Kanunu. (2019). *www.mevzuat.gov.tr*. 4 25, 2019 tarihinde http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf adresinden alındı

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği. (2018). *TUDES 312 - Gelir Getiren Gayrimenkuller - Akaryakıt İstasyonları İçin İyi Uygulamalar Klavuzu.* İSTANBUL: TDUB.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği. (2019, 02). *2018 Değerleme Sektörü Analizi.* İSTANBUL: TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği. (2019). *Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği*. 4 27, 2019 tarihinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği:

https://www.tdub.org.tr/Web/MyContents.aspx?MyContentID=185&LangID=1&UID=d077ff27-c6ef-46a0-8923-2651876f32ab adresinden alındı

Üngüt, B. (2017). Gayrimenkul Değerleme İklimi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi.

Üreten, A. (2007). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yalçın, S. (2006). Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir Çalışma. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Yener, S. (2017). Gayrimenkul Değerlemesinde Değer Haritalarının Oluşturulması ve Haritalar Yardımıyla Gayrimenkul Değerinin Tespit Edilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi.

Yomralıoğlu, T. (1993). A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And Its Implementation Using GIS. *Doktora Tezi*. İngiltere: Department of Surveying, University of Newcastle Upon Tyne.

Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı. *Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi.* İstanbul: Okan Üniversitesi.



GAZİLİ OLMAK AYRICALIKTIR…