



benzensor



DERS NOTLARI 2026 BASKISI

SPL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

35 Konuluk Ders Notları

SPL Gayrimenkul Değerleme konularının tamamı için benzensor'un hazırladığı özgün konu anlatımı notları.

KİTAPÇIK

Ders / bölüm	4
Konu anlatımı	35
Kelime	11.790

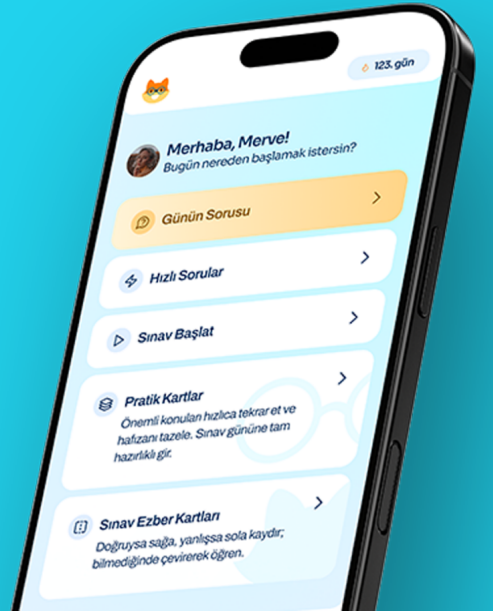
KAPSAM

Sınav konu listesinin tamamı
Özgün benzensor anlatımı
Resmî kurum yayını değildir

Konu Anlatımı ve Soru

Cebinde!

benzensor uygulamasında bu konuların anlatımını dinleyebilir, her konudan soru çözebilir ve gerçek sınav simülasyonuna girebilirsin.



Bu kitapçık hakkında

SPL Gayrimenkul Değerleme ders notları · 2026 baskısı · 35 konu

Bu kitapçık nedir?

Bu kitapçık benzensor'un hazırladığı **özgün çalışma notudur**. Konu anlatımlarının tamamı benzensor tarafından yazılmıştır; hiçbir kaynaktan olduğu gibi alınmamıştır. Amacı sınava hazırlanan adaya konuyu bütünlüklü bir anlatımla aktarmaktır.

Resmî bir yayın değildir

Bu belge ÖSYM, SPL (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu), Diyanet İşleri Başkanlığı, TÜMOB/TESMER veya sınavı düzenleyen başka bir kurumun yayını değildir; hiçbir resmî geçerliliği yoktur. Kitapçıkta yer alan hiçbir ifade, ilgili kurumların resmî görüşü olarak okunamaz.

Hangi kaynaklara dayanılarak yazıldı?

Anlatımlar aşağıdaki kaynaklara dayanılarak, özgün metin olarak yazılmıştır. Bir çelişki durumunda bağlayıcı olan bu kitapçık değil, aşağıdaki resmî kaynakların güncel metinleridir:

- SPL (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.) lisanslama sınavı çalışma notları

Kapsam ve mevzuat değişikir

Bu baskı **29 Temmuz 2026** tarihinde üretilmiştir ve içeriği o tarihteki sınav konu listesine ve mevzuata dayanır. Sınav kapsamı, konu ağırlıkları ve mevzuat değişebilir; çalışmadan önce sınavı düzenleyen kurumun yürürlükteki kılavuzunu ve ilgili mevzuatın güncel metnini mutlaka kontrol et.

Hata bildirimi

Kitapçıkta bir hata gördüysen **destek@benzensor.com** adresine yazarak bildirebilirsin; düzeltilen içerik bir sonraki baskıya işlenir.

Kapsam

#	DERS / BÖLÜM	YAZILAN / TOPLAM KONU
1	Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları	6/6
2	Gayrimenkul Değerleme Esasları	7/7
3	İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi	5/5
4	Gayrimenkul Mevzuatı	17/17

Bu kitapçık, sınav konu listesindeki tüm başlıkları kapsar.

İçindekiler

1. Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları

- 1.1 Sermaye Piyasası Kanunu
- 1.2.1 Özel Durumlar Tebliği II-15.1
- 1.2.2 Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1
- 1.2.3 Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği III-52.1
- 1.3.1 TSPB Üyelerinin Sermaye Piyasası Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları
- 1.3.2 Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları

2. Gayrimenkul Değerleme Esasları

- 2.1 Değerlemeye İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve
- 2.2 Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması
- 2.3 Değerleme Süreci ve Yöntemleri
- 2.4 Değerleme Matematiği ve Uygulamaları
- 2.5 Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları
- 2.6 Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları (İpotek Kredileri dahil)
- 2.7 Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler

3. İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi

- 3.1 İnşaat Sektörüne İlişkin Genel Bilgiler ve Çalışma Esasları
- 3.2 Muhasebenin Tanımı, Fonksiyonu, Finansal Tablolara İlişkin Genel Bilgiler
- 3.3 İnşaat İşletmelerinde Muhasebe Uygulamaları
- 3.4 Vergi Mevzuatında ve Sosyal Güvenlik Mevzuatında İnşaat İşleri ile İlgili Düzenlemeler
- 3.5 İnşaat ve Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standartları

4. Gayrimenkul Mevzuatı

- 4.1 Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ III-62.3
- 4.2 Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine (704-761 Maddeleri), Sınırlı Ayni Haklara (779-938 Maddeleri), Zilyetlik ve Tapu Siciline (973-1027) İlişkin Hükümleri
- 4.3 İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler
- 4.4 İskan Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği
- 4.5 Kat Mülkiyeti Kanunu
- 4.6 Belediye Kanunu ve İlgili Yönetmelikler
- 4.7 Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 4.8 Kamulaştırma Kanunu
- 4.9 Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat
- 4.10 Kadastro Kanunu

- 4.11 Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği
- 4.12 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği
- 4.13 Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat
- 4.14 Emlak Vergisi Kanunu
- 4.15 Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi
- 4.16 Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi
- 4.17 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.1 - Sermaye Piyasası Kanunu

Sermaye Piyasası Kanunu'nun Değerleme Faaliyetine Etkisi

KISACA

Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasasının güvenilir, şeffaf, etkin ve istikrarlı işlemesi için ihraççılar, yatırımcılar, sermaye piyasası kurumları ve düzenleyici otorite arasındaki temel çerçeveyi kurar. Gayrimenkul değerlendirme açısından Kanun; halka açık ortaklıklar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, fonlar, teminatlandırma ve finansal raporlama gibi alanlarda değerlendirme raporlarının neden kamusal güven taşıdığını açıklar. Kurul yetkileri, kamuyu aydınlatma, piyasa bozucu eylemler ve kurumların yükümlülükleri değerlendirme mesleğinin sermaye piyasası disipliniyle ilişkisini belirler.

Sermaye Piyasası Kanunu, tasarrufların sermaye piyasası araçları yoluyla yatırımlara yönelmesini ve piyasanın güven, açıklık ve istikrar içinde çalışmasını hedefleyen temel düzenlemedir. Kanun, ihraççılar, yatırımcılar, sermaye piyasası kurumları, piyasa işlemleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkileri için ana çerçeveyi oluşturur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı açısından bu kanun önemlidir; çünkü sermaye piyasası işlemlerinde kullanılan gayrimenkul değerleri yalnız taraflar arası özel bilgi değil, yatırımcıların ve piyasa kullanıcılarının kararlarını etkileyen kamusal nitelikli bilgidir.

Kanunun kurduğu sistemde kamuyu aydınlatma, yatırımcı korunması ve piyasa bütünlüğü öne çıkar. Halka açık ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, fonların veya sermaye piyasası kurumlarının taşınmaz işlemlerinde değerlendirme raporları işlem fiyatını, portföy değerini, finansal tablo bilgisini veya teminat niteliğini etkileyebilir. Bu nedenle değerlendirme sonucunun bağımsız, tarafsız ve standartlara uygun olması gerekir. Hatalı veya yönlendirilmiş değerlendirme, yalnız bir taşınmazın fiyatını değil, sermaye piyasası aracının değer algısını da bozabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme, gözetim ve yaptırım yetkileri, gayrimenkul değerlendirme faaliyetine kurumsal disiplin kazandırır. Kurul, sermaye piyasasında faaliyet gösterecek değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirilmesi, faaliyet esasları ve gerektiğinde yaptırımlar konusunda düzenleme yapabilir. Kanundaki piyasa bozucu eylemler, bilgi suiistimali, manipülasyon ve açıklama yükümlülükleri gibi başlıklar, değerlendirme bilgisinin doğru üretilmesi ve doğru kullanılmasıyla bağlantılıdır. Değerleme raporu, sermaye piyasası kararlarında güvenilir veri olmalıdır.

Bu çerçevede Sermaye Piyasası Kanunu, değerlendirme uzmanına yalnız mevzuat bilgisi değil, mesleki sorumluluk perspektifi verir. Bir taşınmazın pazar değeri belirlenirken raporun kimler tarafından kullanılacağı, hangi işlemde etkili olacağı ve yatırımcı kararını nasıl yönlendireceği düşünülmelidir. Kanun, değerlendirme faaliyetinin sermaye piyasasında kamu güveniyle ilişkisini ortaya koyar. Bu nedenle uzman, yöntem doğruluğu kadar bağımsızlık, açıklama, çıkar çatışmasından kaçınma ve raporun kullanım amacına uygunluk konularına da dikkat etmelidir.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.2.1 - Özel Durumlar Tebliği II-15.1

Özel Durum Açıklamaları ve Değer Etkisi Olan Bilgi

KISACA

Özel Durumlar Tebliği, yatırımcı kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek içsel bilgi ve sürekli bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin usulü düzenler. Gayrimenkul işlemleri, portföy varlıkları, önemli değerlendirme sonuçları, satış, kiralama, proje geliştirme, kamulaştırma veya hukuki ihtilaf gibi gelişmeler özel durum açıklaması gerektirebilir. Değerleme uzmanı açısından bu düzenleme, değer üzerinde etkili bilginin zamanında, doğru ve eşit erişilebilir biçimde açıklanmasının piyasa güveni için neden önemli olduğunu gösterir.

Özel durum açıklamaları, sermaye piyasasında bilgi eşitliğini ve yatırımcıların doğru karar almasını sağlamak için kullanılan temel kamuyu aydınlatma aracıdır. İçsel bilgi, kamuya açıklanmamış olmakla birlikte yatırımcı kararını veya sermaye piyasası aracının fiyatını etkileyebilecek nitelikteki bilgidir. Sürekli bilgi ise belirli olay ve durumların düzenli biçimde kamuya duyurulmasını sağlar. Gayrimenkul değerlendirme alanında bir taşınmazın edinimi, satışı, kiralanması, portföye alınması, portföyden çıkarılması, önemli değerlendirme sonucu veya proje gelişmesi bu çerçeveye ilişkili olabilir.

Tebliğin temel mantığı, fiyatı etkileyebilecek bilginin seçilmiş kişi veya gruplara değil, piyasaya eş zamanlı ve doğru biçimde açıklanmasıdır. Halka açık ortaklık veya sermaye piyasası kurumu bir gayrimenkul işlemi yaptığında, bu işlem şirket varlıklarını, borçluluğunu, gelir beklentisini veya portföy değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Değerleme raporları da bazı durumlarda bu bilginin dayanağı haline gelir. Raporun sonuçları, varsayımları veya kapsamı yanlış anlaşılırsa piyasa katılımcıları taşınmazın veya şirketin değeri hakkında hatalı kanaate ulaşabilir.

Özel durum açıklamalarında doğruluk, açıklık, zamanlama ve eksiksizlik önemlidir. Bilginin geciktirilmesi ancak belirli koşullarda mümkündür ve gizliliğin korunması gerekir. Söylenti, haber, olağandışı fiyat veya işlem hareketi gibi durumlar şirketten açıklama beklenmesine yol açabilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı doğrudan özel durum açıklaması yapan kişi olmasa da raporunun sermaye piyasası açıklamalarında kullanılabileceğini bilerek çalışmalıdır. Raporun amacı, değer tarihi, değer esası, varsayımlar ve sınırlamalar net olmalıdır.

Değerleme açısından Özel Durumlar Tebliği, değer etkisi olan bilginin piyasa düzeni içindeki rolünü gösterir. Bir taşınmazın imar durumundaki değişiklik, büyük kira sözleşmesi, kamulaştırma kararı, afet riski tespiti veya önemli hukuki uyuşmazlık hem taşınmaz değerini hem şirket değerini etkileyebilir. Bu nedenle uzman, değerlendirme tarihinde bilinen ve makul biçimde erişilebilir bilgiyi dikkate almalı; raporun kamuya açıklanması halinde yatırımcıyı yanıltmayacak açıklıkta olmasına özen göstermelidir.

1.2.2 • Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1

Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Gayrimenkul İşlemlerinde Şeffaflık

KISACA

Kurumsal Yönetim Tebliği, halka açık ortaklıklarda pay sahipliği hakları, kamuyu aydınlatma, menfaat sahipleri, yönetim kurulu yapısı ve ilişkili taraf işlemleri gibi alanlarda şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerini güçlendirir. Gayrimenkul değerlendirme açısından bu düzenleme, şirketlerin taşınmaz alım-satımı, kiralama, portföy işlemleri ve ilişkili taraflarla yapılan değer etkili işlemlerinde adil, bağımsız ve açıklanabilir değerlendirme ihtiyacını ortaya koyar. Sağlam kurumsal yönetim, değerlendirme raporunun karar süreçlerinde güvenilir kullanılmasını destekler.

Kurumsal yönetim, şirketlerin yalnız ortak çoğunluğunun değil, pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, alacaklılar ve diğer menfaat sahiplerinin güvenliğini koruyacak şekilde yönetilmesini amaçlar. Tebliğ, halka açık ortaklıklarda şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik ilkelerini somut kurallara bağlar. Gayrimenkul değerlendirme açısından bu çerçeve önemlidir; çünkü taşınmaz işlemleri yüksek tutarlı, uzun vadeli ve şirket varlık yapısını doğrudan etkileyen işlemlerdir. Bu işlemlerde değerlendirme raporu yönetim kararının dayanağı olabilir.

Kurumsal yönetim ilkeleri, pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme haklarını, genel kurul süreçlerini, kamuyu aydınlatma düzenini ve yönetim kurulunun sorumluluklarını güçlendirir. Şirketin gayrimenkul edinmesi, satması, kiralaması veya bir projeye yatırım yapması, piyasa ve yatırımcı nezdinde önemli sonuç doğurabilir. Özellikle ilişkili taraf işlemlerinde değerlendirme bağımsızlığı kritik hale gelir. Şirketle bağlantılı taraflara yapılan satış veya kiralama işlemlerinde piyasa koşullarına uygunluk, değerlendirme raporuyla desteklenmelidir.

Tebliğin yönetim kurulu, komiteler ve bağımsız üyelerle ilgili hükümleri, karar süreçlerinde gözetim fonksiyonunu artırır. Gayrimenkul işlemlerinde riskin büyüklüğü, finansman yükü, portföy etkisi ve azınlık pay sahiplerinin korunması dikkate alınmalıdır. Değerleme uzmanı, raporunun yönetim kurulu veya komite kararlarında kullanılabileceğini bilerek amaç, kapsam, yöntem, varsayım ve sınırlamaları açık yazmalıdır. Belirsiz raporlar, kurumsal yönetim kalitesini zayıflatabilir.

Kurumsal yönetim düzeni, değerlendirme sonuçlarının şirket içi ve dışı kullanıcılar tarafından güvenilir okunmasını sağlar. Şeffaf açıklama yapılmayan, ilişkili taraf etkisi taşıyan veya çıkar çatışması bulunan bir taşınmaz işleminde değerlendirme sonucu sorgulanır. Bu nedenle uzman, bağımsızlık ve tarafsızlık ilkesini yalnız mesleki etik olarak değil, sermaye piyasasında yatırımcı korunmasının parçası olarak görmelidir. Kurumsal Yönetim Tebliği, gayrimenkul değerlemesinin şirket karar süreçleriyle nasıl kesiştiğini gösteren temel düzenlemelerden biridir.

1.2.3 · Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği III-52.1**Yatırım Fonları, Portföy Varlıkları ve Değerleme Disiplini****KISACA**

Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, fonların kuruluşu, portföy yönetimi, katılma payları, yatırım sınırlamaları, saklama, bilgilendirme ve fon malvarlığının korunması gibi konuları düzenler. Gayrimenkul değerlendirme açısından fon düzeni, portföyde yer alan varlıkların doğru, tutarlı ve yatırımcıyı yanıltmayacak biçimde değerlendirilmesi gereğini gösterir. Fon payı değeri, portföydeki varlıkların gerçeğe uygun ölçümüyle bağlantılı olduğundan değerlendirme süreci yatırımcı hakları ve piyasa güveniyle doğrudan ilişkilidir.

Yatırım fonları, tasarruf sahiplerinden toplanan kaynakların belirli bir yatırım stratejisi doğrultusunda portföyde değerlendirilmesini sağlayan kolektif yatırım yapılarıdır. Fon malvarlığı kurucunun veya yöneticinin malvarlığından ayrıdır ve katılma payı sahipleri için yönetilir. Tebliğ, fonların kuruluşu, izahname ve içtüzük yapısı, portföy sınırlamaları, fon türleri, saklama, bilgilendirme ve yatırımcıların korunmasına ilişkin çerçeveyi belirler. Gayrimenkul değerlendirme açısından bu düzen, portföy varlıklarının değerinin fon payı değerine yansması nedeniyle önemlidir.

Fonlarda değerlendirme, yatırımcının pay alım-satımında karşılaşacağı fiyatın adil oluşmasına hizmet eder. Portföydeki varlıkların değerinin hatalı belirlenmesi, fon toplam değerini ve katılma payı fiyatını yanıltabilir. Gayrimenkule dayalı yatırım araçlarında veya fon portföyüyle bağlantılı taşınmaz haklarında bağımsız ve tutarlı değerlendirme ihtiyacı daha da belirgindir. Varlığın likiditesi, gelir üretme kapasitesi, hukuki durumu, piyasa verisi ve değerlendirme tarihi açıkça değerlendirilmelidir. Fon yatırımcısı doğrudan taşınmazı görmese bile ekonomik sonucu portföy değeri üzerinden taşır.

Tebliğdeki portföy yönetimi ve bilgilendirme hükümleri, fonların belirlenmiş strateji ve sınırlamalar içinde hareket etmesini sağlar. Yönetici, fon varlıklarını yatırımcı yararına ve mevzuata uygun yönetmekle yükümlüdür. Saklama ve kayıt düzeni de fon malvarlığının güvenliği bakımından önem taşır. Değerleme uzmanının raporu, bu düzen içinde portföy değerinin güvenilir ölçümü için kullanılabilir. Raporda varsayımların, veri kaynaklarının, hukuki sınırlamaların ve yöntem seçiminin açık olması yatırımcı güvenini artırır.

Yatırım fonları çerçevesi, değerlemenin bireysel alım-satım kararının ötesinde toplu yatırımcı haklarıyla ilişkisini gösterir. Fon payı sahipleri, portföy varlıklarının doğru değerlendirildiğini varsayarak işlem yapar. Bu nedenle taşınmaz veya taşınmaza bağlı hak fon portföyüyle ilişkili olduğunda değerlendirme raporu, yatırımcı eşitliği ve kamuyu aydınlatma açısından hassas hale gelir. Uzman, fon yapısında kullanılan değerlemenin hangi amaçla, hangi değer esasıyla ve hangi tarihte yapıldığını özellikle netleştirmelidir.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.3.1 · TSPB Üyelerinin Sermaye Piyasası Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları

TSPB Meslek Kuralları ve Sermaye Piyasasında Mesleki Davranış

KISACA

TSPB meslek kuralları, sermaye piyasası faaliyetlerinde dürüstlük, tarafsızlık, özen, müşteri çıkarlarının korunması, çıkar çatışmalarının yönetimi, sır saklama, piyasa düzenine saygı ve mesleki yetkinlik ilkelerini somutlaştırır. Gayrimenkul değerleme uzmanı için bu kurallar, sermaye piyasası işlemlerinde üretilen değer bilgisinin güvenilirliğiyle bağlantılıdır. Raporun bağımsız hazırlanması, yanıltıcı bilgi verilmemesi, makul veri kullanılması ve profesyonel sınırların korunması piyasa güvenini doğrudan destekler.

TSPB üyelerinin meslek kuralları, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kurum ve kişilerin güvenilir, dürüst ve özenli davranmasını amaçlar. Sermaye piyasası işlemleri bilgiye ve güvene dayanır; bu nedenle mesleki davranış kuralları yalnız etik tavsiye değil, piyasanın sağlıklı işlemesi için zorunlu altyapıdır. Gayrimenkul değerleme uzmanı sermaye piyasası işlemlerinde doğrudan TSPB üyesi kurumlarla çalışabilir veya raporu bu kurumların kararlarına temel olabilir. Bu durumda değerleme bilgisinin üretiminde aynı güven ve özen beklentisi geçerlidir.

Meslek kurallarında dürüstlük ve tarafsızlık ilkesi öne çıkar. Kurumlar ve meslek mensupları müşterilere, yatırımcılara ve piyasaya yanıltıcı bilgi vermemeli; bilgi üstünlüğünü kötüye kullanmamalı; çıkar çatışmalarını tespit edip yönetmelidir. Değerleme bağlamında bu ilke, rapor sonucunun müşteri beklentisine göre şekillendirilmemesi, varsayımların gizlenmemesi ve dayanıksız emsallerle sonuç üretilmemesi anlamına gelir. Uzman, raporun kullanılacağı işlemde taraflardan biri baskı kurduğunda mesleki bağımsızlığını korumalıdır.

Özen ve mesleki yeterlilik de temel başlıklardır. Sermaye piyasası faaliyetinde bulunanlar işlerini gerekli bilgi, deneyim ve dikkatle yürütmelidir. Değerleme uzmanı için bu, taşınmazın hukuki, teknik ve ekonomik verilerini yeterli düzeyde incelemek; veri kaynaklarını ayırt etmek; uygun yöntemi seçmek; sınırlamaları açıkça belirtmek ve raporun kullanım amacına uygun çalışmak demektir. Sır saklama yükümlülüğü ise müşteri ve işlem bilgilerini korumayı gerektirir; ancak kamuyu aydınlatma yükümlülükleriyle çatışabilecek durumlarda mevzuat çerçevesi dikkate alınmalıdır.

TSPB meslek kuralları, gayrimenkul değerleme raporunun piyasa düzenindeki etik etkisini hatırlatır. Bir rapor, kredi, halka açık şirket işlemi, fon portföyü veya yatırımcı açıklaması için kullanıldığında birçok kişinin kararını etkileyebilir. Bu nedenle değerleme uzmanı, çalışmasını yalnız teknik hesap olarak değil, sermaye piyasası güvenine katkı veren profesyonel hizmet olarak görmelidir. Dürüstlük, bağımsızlık, özen ve açıklık, değerleme sonucunun kabul edilebilirliğini belirleyen temel mesleki ölçütlerdir.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.3.2 · Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları

Etik İlkeler, Bağımsızlık ve Değerleme Güvenilirliği

KISACA

Sermaye piyasası çalışanları için etik ilkeler; dürüstlük, tarafsızlık, mesleki özen, gizlilik, çıkar çatışmalarından kaçınma, müşteriye ve piyasaya karşı sorumluluk, mevzuata uyum ve itibarın korunması gibi davranış standartlarını belirler. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı bakımından etik kurallar, değer sonucunun güvenilirliğini koruyan mesleki zemindir. Baskı altında sonuç üretmemek, veriyi çarpıtmamak, varsayımları açıklamak, yetkinlik sınırını bilmek ve gizli bilgiyi korumak rapor kalitesinin ayrılmaz parçasıdır.

Etik ilkeler, sermaye piyasasında çalışan kişilerin yalnız yasal sınırlar içinde değil, güven ve itibar oluşturacak biçimde davranmasını amaçlar. Piyasa faaliyetleri bilgiye dayalıdır; bilgiyi üreten, yorumlayan veya kullanan kişilerin dürüst ve özenli davranmaması yatırımcıları ve kurumları zarara uğratabilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı da bu ekosistemde değer bilgisi üreten profesyoneldir. Bu nedenle etik kurallar, değerlendirme faaliyetinin dışındaki soyut ilkeler değil, raporun güvenilirliğini belirleyen pratik ölçütlerdir.

Dürüstlük ve tarafsızlık, değerlendirme mesleğinin merkezindedir. Uzman, müşterinin istediği sonuca ulaşmak için emsal seçimini, oranları veya varsayımları eğip bükemez. Değerleme sonucuna etki eden belirsizlikleri saklamak, hukuki kısıtları önemsiz göstermek veya fiili durumu olduğundan farklı sunmak etik ihlaldir. Çıkar çatışmalarından kaçınmak da aynı derecede önemlidir. Uzmanın değerlendirilen taşınmazda menfaati varsa, taraflarla bağımsızlığı zedeleyen ilişkisi bulunuyorsa veya ücret değer sonucuna bağlanmışsa rapor güvenilirliği zarar görür.

Mesleki özen, uzmanlık sınırını bilmeyi ve yeterli inceleme yapmayı gerektirir. Tapu, imar, yapı, kira, pazar ve maliyet verileri gerektiği ölçüde araştırılmalı; ulaşılamayan veya doğrulanamayan bilgiler raporda açıkça belirtilmelidir. Gizlilik ilkesi, müşteri ve işlem bilgilerinin korunmasını sağlar; ancak mevzuatın gerektirdiği açıklama ve bildirim yükümlülükleri de dikkate alınır. Piyasa itibarını zedeleyebilecek söylenti yayma, içeriden bilgi kullanma, yanıltıcı sunum veya haksız rekabet gibi davranışlardan kaçınılmalıdır.

Değerleme uzmanı için etik davranış, raporun teknik doğruluğunu tamamlar. En iyi yöntem seçilmiş olsa bile bağımsızlık yoksa sonuç güvenilir değildir. Emsaller doğru olsa bile çıkar çatışması gizlenmişse kullanıcı rapora güvenemez. Bu nedenle etik ilkeler; doğru veri, açık varsayım, tarafsız muhakeme, gizlilik ve sorumlulukla birlikte çalışır. Sermaye piyasasında değerlendirme, geniş kullanıcı kitlesinin kararlarını etkilediği için etik duruş mesleki yeterlilik kadar önemlidir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.1 • Değerlemeye İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve

Değerleme Disiplini, Değer Unsurları ve Mesleki Muhakeme

KISACA

Gayrimenkul değerlemesi, pazar verilerini, ekonomik ilkeleri, hukuki hakları, finansman koşullarını ve uzman muhakemesini bir araya getiren uygulamalı bir meslektir. Değer; yararlılık, kıtlık, arzu ve etkin alım gücü gibi faktörlerle oluşur ve değişim, ikame, beklenti, katkı, denge, uygunluk ve en verimli kullanım ilkeleriyle analiz edilir. Bu çerçeve, değerleme uzmanının taşınmazı yalnız fiziksel varlık olarak değil, haklar, pazar davranışı ve gelecekteki faydalar bütünü olarak değerlendirmesini sağlar.

Değerlemeye ilişkin temel çerçeve, bir taşınmaz için verilen değer görüşünün sezgisel fiyat tahmini olmadığını gösterir. Gayrimenkul değerlemesi, ekonomi, hukuk, finans, pazar gözlemi ve teknik bilgiyle beslenen uygulamalı bir faaliyettir. Uzman, taşınmazın mevcut fiziksel özelliklerini incelerken aynı zamanda mülkiyet hakkını, kullanım sınırlamalarını, finansman koşullarını, alıcı ve satıcı davranışlarını ve pazarın genel yönünü de dikkate alır. Bu yüzden değerlendirme raporu, yalnız sonuç rakamı değil, o sonuca nasıl ulaşıldığını açıklayan muhakeme sürecidir.

Değerin oluşmasında arz ve talep tarafındaki faktörler belirleyicidir. Yararlılık, taşınmazın kullanıcıya sağladığı faydayı; kıtlık, benzer faydayı sunan varlıkların sınırlılığını; arzu, pazardaki talep isteğini; etkin alım gücü ise bu isteğin ödeme kapasitesiyle desteklenmesini ifade eder. Bu unsurlardan biri zayıfladığında değer de değişebilir. Örneğin hukuki kısıt nedeniyle kullanımı daralan bir taşınmazın yararlılığı azalabilir; arzı sınırlı bir bölgede benzer taşınmazlara talep arttığında kıtlık etkisi değeri yükseltebilir.

Ekonomik ilkeler, değerlendirme analizinin düşünme araçlarıdır. İkame ilkesi, alıcının benzer faydayı sağlayan alternatifler arasında rasyonel seçim yapacağını varsayar. Beklenti ilkesi, değer gelecekteki faydaların bugünkü algısından etkilendiğini açıklar. Katkı ilkesi, bir unsurun maliyetinden çok toplam değere kattığı faydaya bakar. Değişim ilkesi, ekonomik, hukuki ve çevresel koşullar değiştikçe değer de değişeceğini gösterir. Denge, uygunluk ve en verimli kullanım ilkeleri ise arsa, yapı, konum ve kullanım türü arasındaki uyumu sorgular.

Bu temel kavramlar, değerlendirme uzmanının rapor boyunca tutarlı kalmasını sağlar. Değerin türü, değerlendirme amacı, rapor tarihi, varsayımlar, hak paketi ve veri kaynakları baştan tanımlanmadığında sonuç yanlış anlaşılabilir. Taşınmazın değeri, çoğu zaman fiziksel yapının maliyetinden değil, pazarda hangi haklarla, hangi kullanım olanağıyla ve hangi gelir beklentisiyle algılandığından doğar. Bu nedenle kavramsal çerçeve, bütün değerlendirme yaklaşımlarının ortak zemini olarak okunmalıdır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.2 · Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması

Taşınmaz Türleri, İmar Bilgisi ve Değerleme Konusunun Tanımı

KISACA

Değerleme konusu olan malların sınıflandırılması, taşınmazın arsa, arazi, yapı, bağımsız bölüm, proje, hak veya gelir üreten varlık olarak doğru tanımlanmasını sağlar. İmar planı, imar durumu, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, taşınmazın hukukene neye dönüşebileceğini gösteren ana belgelerdir. Sınıflandırma doğru yapılmadığında emsal seçimi, gelir tahmini, maliyet hesabı ve en verimli kullanım analizi hatalı olur.

Değerleme konusu varlığın doğru sınıflandırılması, bütün değerlendirme sürecinin başlangıç noktasıdır. Taşınmaz arsa, tarım arazisi, konut, ticari yapı, sanayi tesisi, bağımsız bölüm, devam eden proje, sınırlı ayni hak veya kira geliri üreten varlık olabilir. Her sınıfın veri kaynakları, riskleri ve uygun değerlendirme yaklaşımları farklıdır. Bir arsanın değeri imar hakkı ve geliştirme potansiyeliyle; gelir getiren bir işyerinin değeri kira akışıyla; özel amaçlı bir tesisin değeri ise çoğu zaman maliyet ve kullanım özellikleriyle daha yakından ilişkilidir.

İmar bilgisi sınıflandırmanın en önemli parçalarından biridir. İmar planı, taşınmazın hangi kullanım türüne ayrıldığını; imar durumu belgesi yapılaşma koşullarını; mimari proje yapının planlanan veya onaylı şeklini; yapı ruhsatı inşa iznini; yapı kullanma izni ise yapının tamamlanıp kullanılabilir hale geldiğini gösterir. Bu belgeler sırasıyla incelendiğinde taşınmazın yasal hakları ile fiili durumu karşılaştırılabilir. Ruhsatı olmayan, projesine aykırı yapılan veya kullanım izni bulunmayan bir yapı, fiziksel olarak değerli görünse bile hukuki risk taşır.

Taşınmaz mallar farklı piyasalarda işlem görür. Arsa piyasasında imar hakkı, cephe, konum, topoğrafya ve geliştirme olanağı belirleyicidir. Konut piyasasında kullanıcı talebi, ulaşım, sosyal donatı, bina yaşı ve bağımsız bölüm özellikleri öne çıkar. Ticari gayrimenkullerde görünürlük, müşteri trafiği, kira potansiyeli ve sözleşme yapısı önemlidir. Tarım arazisinde verimlilik, sulama, toprak niteliği ve mevzuat kısıtları dikkate alınır. Bu ayrımlar emsal seçimini doğrudan etkiler; yanlış sınıftan emsal seçmek değer sonucunu bozar.

Sınıflandırma aynı zamanda hakların ve faydaların tanımlanmasıdır. Değerleme konusu bazen taşınmazın mülkiyeti değil, üst hakkı, intifa hakkı, kira hakkı, proje hakkı veya gayrimenkule bağlı başka bir fayda olabilir. Değerleme uzmanı, raporun başında hangi varlığı ve hangi hak paketini değerlediğini açıkça belirlemelidir. Bu tanım yapıldıktan sonra uygun pazar, emsal grubu, yöntem ve varsayımlar seçilebilir. Sağlam sınıflandırma, sonraki tüm hesapların hukuki ve ekonomik dayanağını oluşturur.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.3 · Değerleme Süreci ve Yöntemleri

Değerleme Görevinin Tanımlanmasından Nihai Değere

KISACA

Değerleme süreci, görevin kabulüyle başlayan ve değer görüşünün raporlanmasıyla tamamlanan sistematik bir analiz zinciridir. Önce müşteri, kullanım amacı, değer esası, değerleme tarihi, taşınmaz ve iş kapsamı tanımlanır; ardından veri toplanır, pazar ve taşınmaz analiz edilir, uygun yaklaşımlar uygulanır ve sonuçlar uyumlaştırılır. Emsal karşılaştırma, gelir ve maliyet yaklaşımları farklı veri setlerine dayanır; yöntem seçimi değerlendirme probleminin niteliğine göre yapılmalıdır.

Değerleme süreci, müşterinin ihtiyaç duyduğu değer sorusuna tutarlı ve izlenebilir bir cevap üretmek için izlenen aşamalı çalışmadır. İlk adım değerlendirme problemini tanımlamaktır. Bu aşamada müşteri ve varsa diğer kullanıcılar, raporun kullanım amacı, değer esası, değerlendirme tarihi, değerlendirilen hak, taşınmazın kimliği ve çalışmanın kapsamı belirlenir. Bu tanım yapılmadan veri toplamak veya yöntem seçmek sağlıklı değildir; çünkü teminat değeri, finansal raporlama değeri, pazar değeri veya kamulaştırma bedeli farklı bakış açıları gerektirebilir.

İşin kapsamı, hangi incelemelerin yapılacağını, hangi verilerin aranacağını, hangi varsayımların kullanılacağını ve raporun sınırlarını açıklar. Değerleme uzmanı tapu, imar, proje, ruhsat, yapı kullanma izni, kira sözleşmesi, pazar emsalleri, maliyet verileri, gelir bilgileri ve bölgesel analizleri toplar. Veriler toplandıktan sonra hem genel pazar hem de değerlendirme konusu taşınmaz analiz edilir. Bölgenin arz-talep dengesi, ulaşım, nüfus, gelir, rekabet, kullanım eğilimleri ve yasal kısıtlar değer sonucunu etkiler. Veri kalitesi düşükse yöntem sonucunun güvenilirliği de düşer.

Üç temel değerlendirme yaklaşımı vardır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, benzer taşınmazların gerçekleşmiş veya güvenilir biçimde gözlemlenen işlem verilerinden hareket eder ve farklılıkları düzeltmeyi gerektirir. Gelir yaklaşımı, taşınmazın gelecekte sağlayacağı kira veya nakit akışlarını bugünkü değere dönüştürür; kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışı teknikleri bu kapsamda kullanılır. Maliyet yaklaşımı, arsa değeri ile yapının yeniden üretim veya yerine koyma maliyetinden amortisman ve yıpranma etkilerini düşerek değer göstergesi üretir. Her yaklaşım her taşınmaz için aynı güçte değildir.

Son aşama değer göstergelerinin uyumlaştırılmasıdır. Uyumlaştırma, farklı yöntem sonuçlarının basit ortalamasını almak değildir; kullanılan verilerin güvenilirliği, yöntemin taşınmaz türüne uygunluğu, pazar katılımcılarının karar davranışı ve varsayımların etkisi dikkate alınır. Nihai değer takdiri, bu mesleki muhakemenin sonucudur. Raporlama aşamasında süreç, veriler, analizler, varsayımlar ve sonuç açık biçimde sunulmalıdır. Böylece kullanıcı, yalnız sonuç rakamını değil, o rakamın hangi kanıt ve yöntemlerle desteklendiğini görebilir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.4 · Değerleme Matematiği ve Uygulamaları

Paranın Zaman Değeri ve Gayrimenkul Hesaplamaları

KISACA

Değerleme matematiği, paranın zaman değeri, faiz, iskonto, bugünkü değer, gelecek değer, anüite, kapitalizasyon ve nakit akışı kavramlarını gayrimenkul kararlarına uygular. Gelir yaklaşımında kira, gider, boşluk, büyüme, iskonto oranı ve artık değer hesapları bu matematikle kurulur. Maliyet ve geliştirme analizlerinde de dönemsel harcamalar, satış zamanlaması, finansman ve kâr beklentisi sayısal olarak değerlendirilir. Matematik, varsayımların ekonomik sonucunu görünür kılar.

Değerleme matematiği, farklı zamanlarda doğan para giriş ve çıkışlarını karşılaştırılabilir hale getirir. Gayrimenkul yatırımları çoğu zaman bugünkü satın alma veya geliştirme maliyeti ile gelecekteki kira, satış veya kullanım faydası arasında karar vermeyi gerektirir. Bu nedenle paranın zaman değeri temel kavramdır. Bugün eldeki bir tutar, gelecekteki aynı nominal tutardan farklı değere sahiptir; çünkü faiz, enflasyon, risk ve alternatif yatırım getirisi dikkate alınır. Değerleme uzmanı, nakit akışlarını bu mantıkla bugünkü değere indirger veya geleceğe taşır.

Faiz ve iskonto hesapları, değerleme uygulamalarının çekirdeğini oluşturur. Basit ve bileşik faiz, dönemsel getiri, efektif oran, bugünkü değer, gelecek değer ve anüite hesapları; kredi ödemeleri, kira serileri, satış gelirleri ve yatırım geri dönüşleri için kullanılır. Gelir yaklaşımında doğrudan kapitalizasyon, istikrarlı bir geliri uygun kapitalizasyon oranıyla değere dönüştürür. İndirgenmiş nakit akışı yöntemi ise dönem dönem beklenen gelir ve giderleri iskonto ederek bugünkü değer üretir. Her iki yöntemde oran seçimi, nakit akışı kalitesi kadar önemlidir.

Gayrimenkul geliştirme analizlerinde matematik daha geniş bir rol oynar. Arsa maliyeti, inşaat maliyeti, proje süresi, satış hızı, pazarlama giderleri, finansman maliyeti, geliştirici kârı ve risk primi birlikte ele alınır. Harcamalar ve gelirler aynı tarihte oluşmadığı için yalnız toplam maliyet ile toplam satış hasılatını karşılaştırmak yeterli değildir. Dönemsel nakit akışı kurulduğunda projenin hangi ayda finansman ihtiyacı doğurduğu, hangi noktada kârâ geçtiği ve beklenen getirinin riske değip değmediği daha net görülür.

Matematiksel hesaplar değerleme kararını otomatik üretmez; varsayımların etkisini ölçmeye yarar. Kira artış oranı, boşluk oranı, iskonto oranı veya çıkış değeri küçük değiştiğinde sonuç ciddi biçimde değişebilir. Bu yüzden duyarlılık analizi, varsayımların değer üzerindeki etkisini görmeyi sağlar. Değerleme uzmanı, hesaplama tekniğini doğru uygulamak kadar girdilerin piyasa gerçekliğiyle uyumlu olup olmadığını da sorgulamalıdır. Güvenilir değerleme matematiği, açık varsayım, doğru zamanlama ve tutarlı oran seçimiyle mümkündür.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.5 · Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları

Gayrimenkul Piyasası, Döngüler ve Kurumsal Yapı

KISACA

Gayrimenkul piyasaları; arsa, konut, ticari, sanayi, tarım ve özel amaçlı varlıkların arz-talep koşulları içinde el değiştirdiği, yerel özellikleri güçlü piyasalardır. Piyasa döngüleri, boşluk oranları, kira artışları, kapitalizasyon oranları, finansman koşulları ve kurumların davranışı değer üzerinde belirleyicidir. Belediyeler, tapu-kadastro idaresi, finans kurumları, değerleme kuruluşları, düzenleyici kurumlar ve meslek örgütleri piyasanın işleyişini etkiler. Değerleme, bu kurumsal ve ekonomik ortamı birlikte okumalıdır.

Gayrimenkul piyasaları diğer finansal piyasalardan farklı olarak yerel, heterojen ve bilgi asimetrisine açık yapılardır. Her taşınmaz konum, hukuki hak, kullanım, imar, fiziksel nitelik ve gelir potansiyeli bakımından farklıdır. Bu nedenle aynı şehirde bile alt pazarlar oluşur. Arsa piyasası geliştirme beklentileriyle, konut piyasası hane halkı talebiyle, ticari piyasa kira ve müşteri trafiğiyle, sanayi piyasası lojistik ve üretim koşullarıyla şekillenir. Değerleme uzmanı, pazar analizini genel ekonomik verilerle sınırlamayıp değerlendirilen taşınmazın ait olduğu alt pazara indirmelidir.

Gayrimenkul piyasalarında döngüsellik önemli bir olgudur. Canlanma dönemlerinde boşluk oranları düşer, kira artışları dengelenir ve yatırım iştahı güçlenir. Genişleme dönemlerinde talep ve inşaat faaliyeti hızlanabilir. Arz fazlası döneminde yeni stok talebin önüne geçer, kira artışları yavaşlar ve kapitalizasyon oranları yükselebilir. Durgunluk döneminde boşluk oranları artar, gelir beklentisi zayıflar ve değerler baskılanabilir. Bu döngülerin hangi aşamasında bulunduğunu anlamak, özellikle gelir yaklaşımı ve geliştirme analizleri için kritiktir.

Piyasanın kurumsal yapısı da değer üzerinde etkilidir. Belediyeler ve büyükşehir belediyeleri imar, altyapı ve yerel hizmet kararlarıyla; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü mülkiyet ve harita altyapısıyla; finans kurumları kredi koşullarıyla; sermaye piyasası kurumları gayrimenkul yatırım araçlarıyla; değerleme kuruluşları ve meslek örgütleri rapor güvenilirliğiyle piyasayı şekillendirir. Kamu kurumlarının plan, ruhsat, kamulaştırma, dönüşüm veya vergi kararları piyasa beklentilerini değiştirebilir. Bu nedenle kurumsal kararlar pazar verilerinin arka planı olarak izlenmelidir.

Değerleme çalışmasında piyasa ve kurum analizi, emsal seçiminin ve oran belirlemenin temelini oluşturur. Emsal fiyatlar, hangi pazar koşullarında gerçekleştiği bilinmeden mekanik biçimde kullanılamaz. Krediye erişim, faiz oranları, inşaat maliyetleri, nüfus hareketleri, altyapı yatırımları, plan kararları ve yatırımcı davranışı birlikte değerlendirilmelidir. Kurumsal çerçeve ne kadar açık ve güvenilir ise piyasa verisi de o kadar yorumlanabilir hale gelir. Bu nedenle gayrimenkul piyasaları, ekonomik döngü ile kamu-özel kurum davranışının kesişim alanı olarak okunmalıdır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.6 · Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları (İpotek Kredileri dahil)

İpotek, Konut Finansmanı ve Gayrimenkul Kredi Sistemi

KISACA

Gayrimenkul finansmanı, taşınmaz edinimi ve proje geliştirme için gerekli fonların sağlanmasıyla ilgilidir. İpotek, mevcut veya doğması olası bir alacağın güvencesi olarak taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı ayni haktır; birincil ipotek piyasaları kredi kullandırımıyla, ikincil piyasalar ise kredilerin menkul kıymetleştirilmesiyle ilişkilidir. Değerleme, kredi tutarı, teminat kalitesi, borç ödeme gücü, kredi riski ve taşınmazın tasfiye kabiliyeti arasında bağlantı kurar.

Gayrimenkul finansmanı, bireylerin taşınmaz edinmesi ve kurumların proje geliştirmesi için gerekli kaynakların sağlanmasını konu alır. Taşınmazların yüksek bedelli ve uzun vadeli varlıklar olması, finansman sistemini değerlendirme açısından kritik hale getirir. Kredi veren kurum, taşınmazın yalnız bugünkü piyasa değerini değil, borç ödenmediğinde teminat olarak paraya çevrilebilirliğini de dikkate alır. Bu nedenle finansman kararlarında değerlendirme raporu, kredi riski ile taşınmaz teminatı arasındaki köprüdür.

İpotek, bir alacağın güvencesi olarak belirli bir taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı ayni haktır. Alacak mevcut olabilir veya doğması olası bir borca ilişkin olabilir. İpotek tapu kütüğüne tescille kurulur ve borcun ödenmemesi halinde alacaklıya taşınmazın değerinden öncelikle tahsil imkânı verir. İpoteğe konu taşınmazın borçluya ait olması zorunlu değildir; üçüncü kişi de taşınmazını başkasının borcu için ipotek verebilir. İpoteğin derecesi, kapsamı, terkin edilmesi ve sona ermesi teminatın hukuki gücünü belirler.

Birincil ipotek piyasası, kredi kuruluşlarının tüketiciye veya yatırımcıya ipotekli kredi kullandırdığı piyasadır. İkincil ipotek piyasası ise bu kredilerden doğan nakit akışlarının menkul kıymetleştirilmesi ve yatırımcılara aktarılmasıyla likidite yaratır. Konut finansmanı sisteminde değerlendirme, kredi tutarının belirlenmesi, kredi-değer oranının ölçülmesi, teminatın yeterliliğinin değerlendirilmesi ve riskin izlenmesi için kullanılır. Faiz oranı, vade, geri ödeme planı, temerrüt riski ve taşınmazın likiditesi finansman değerini etkiler.

Değerleme uzmanı finansman amaçlı raporda piyasa değeriyle birlikte teminatın dayanıklılığını da düşünmelidir. Hukuki takyidatlar, imar sorunu, kullanım izni eksikliği, sınırlı pazar, özel amaçlı yapı veya kiracı kaynaklı sınırlamalar, taşınmazın krediye elverişliliğini azaltabilir. Gelir getiren taşınmazlarda borç servis karşılama gücü, konutlarda emsal satış ve kredi piyasası koşulları, projelerde ise tamamlanma riski önemlidir. Gayrimenkul finansmanı, değerlendirme sonucunun bankacılık ve sermaye piyasası kararlarına nasıl dönüştüğünü gösteren uygulama alanıdır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.7 · Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler

Değerleme Standartları, Meslek Örgütleri ve Kurumsal Güven

KISACA

Değerlemeye ilişkin düzenlemeler ve örgütler, değerleme hizmetinin tutarlı, karşılaştırılabilir, bağımsız ve güvenilir biçimde sunulmasını sağlar. Uluslararası değerleme standartları, RICS, TEGoVA, USPAP, IVSC gibi yapılar ve Türkiye’deki düzenleyici çerçeve mesleğin ortak dilini oluşturur. Standartlar; değer esasını, iş kapsamını, raporlama yükümlülüklerini, etik ilkeleri ve yöntem uygulamalarını disipline eder. Böylece değerleme sonucu yalnız yerel piyasa kanaati değil, kurallı bir mesleki görüş haline gelir.

Değerleme hizmetinin güvenilirliği, yalnız uzmanın deneyimine değil, hangi standartlar ve mesleki kurallar içinde çalıştığına da bağlıdır. Farklı ülkelerde değerleme uygulamaları tarihsel olarak değişik biçimlerde gelişmiş olsa da uluslararası sermaye hareketleri, finansal raporlama ve teminat işlemleri ortak bir standart dilini zorunlu hale getirmiştir. Bu nedenle değerleme mesleğinde düzenlemeler ve örgütler, raporların tutarlı, karşılaştırılabilir ve denetlenebilir olmasını sağlayan kurumsal altyapıyı oluşturur.

Uluslararası alanda RICS, TEGoVA, Değerleme Vakfı ve IVSC gibi kurumlar değerleme standartlarının gelişiminde önemli rol oynamıştır. RICS’in Kırmızı Kitap olarak bilinen standartları, TEGoVA’nın Avrupa değerleme standartları, USPAP ve Uluslararası Değerleme Standartları farklı uygulama alanlarında mesleki kaliteyi artırmayı hedefler. Bu metinler değer esasının tanımlanması, iş kapsamı, raporlama içeriği, varsayımlar, etik kurallar, bağımsızlık ve yöntem uygulamaları gibi konularda yol gösterir. Ortak amaç, kullanıcıların değerleme raporuna güvenebilmesini sağlamaktır.

Türkiye’de gayrimenkul değerleme faaliyeti sermaye piyasası, bankacılık, finansal raporlama, mesleki lisanslama ve meslek örgütü düzeniyle bağlantılıdır. Kurul düzenlemeleri, değerleme kuruluşlarının yetkilendirilmesi, lisanslı uzmanların görev alması, raporların standartlara uygun hazırlanması ve bağımsızlık ilkelerine uyulması gibi çerçeveler getirir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği gibi mesleki yapılar da eğitim, sicil, etik ve disiplin fonksiyonlarıyla mesleki düzeni güçlendirir. Böylece değerleme faaliyeti, bireysel kanaatten kurumsal sorumluluğa taşınır.

Değerleme uzmanı için standart ve örgüt bilgisi, raporu nasıl yazacağını belirleyen pratik bir rehberdir. Değer esasını yanlış seçmek, iş kapsamını belirsiz bırakmak, varsayımları açıklamamak veya bağımsızlığı zedeleyen bir işi kabul etmek raporun güvenilirliğini ortadan kaldırabilir. Uluslararası ve ulusal düzenlemeler, değerleme sürecinde hangi soruların sorulacağını ve sonucun nasıl sunulacağını disipline eder. Bu nedenle düzenlemeler ve örgütler, mesleğin itibarını ve kullanıcıların karar güvenliğini koruyan temel yapı olarak görülmelidir.

3. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İçindekiler

3.1 · İnşaat Sektörüne İlişkin Genel Bilgiler ve Çalışma Esasları

İnşaat İşinin Ekonomik, Hukuki ve Operasyonel Yapısı

KISACA

İnşaat sektörü, taşınmaz varlıkların üretimini yalnız teknik bir yapım faaliyeti olarak değil; sözleşme, finansman, risk, teslim ve kullanım amacıyla birlikte ele alan özel bir üretim alanıdır. İnşaat işi çoğu zaman siparişe bağlı yürür, proje bazında örgütlenir, uzun süreye yayılabilir ve tarafların hak ile yükümlülükleri sözleşmeyle belirlenir. Özel inşaat, taahhüt işleri, kamu özel işbirliği modelleri ve gayrimenkulün kapsamı bu alanın değerlendirme ile muhasebe boyutunu birlikte şekillendirir.

İnşaat, ekonomik değer taşıyan ve çoğunlukla toprağa bağlı kalıcı tesislerin meydana getirilmesi sürecidir. Bu süreç basit bir imalat faaliyetine benzemez; çünkü üretim yeri çoğu zaman sabittir, proje her defasında farklıdır, maliyet tahmini sözleşme öncesinde yapılır ve iş tamamlanmadan önce önemli nakit çıkışları doğabilir. İnşaatın hukuki çerçevesinde eser sözleşmesi mantığı öne çıkar: yüklenici bir eseri meydana getirmeyi, iş sahibi de bunun karşılığında bedel ödemeyi üstlenir. Yapı, bina ve yapım işi tanımları ise imar, ihale ve muhasebe uygulamalarının hangi varlık ve faaliyetleri kapsadığını belirler.

Sektörün çalışma esasları, işin özel inşaat veya taahhüt işi olmasına göre değişir. Özel inşaatta işletme kendi nam ve hesabına bir yapı üretir; satış, maliyet ve stoklama kararları işletmenin ticari planına bağlıdır. Taahhüt işlerinde ise yapı başkasına ait bir proje kapsamında, belirlenmiş bedel ve koşullarla gerçekleştirilir. Taahhüt işinin birden fazla takvim yılına yayılması, muhasebe ve vergi bakımından özel kuralları gündeme getirir. İşveren, yüklenici, alt işveren, proje yöneticisi ve işçiler arasındaki ilişki de maliyet kontrolü, sorumluluk paylaşımı ve teslim sürecinin ana yapısını oluşturur.

İnşaat sektöründe riskin yüksek olmasının nedeni, işin tekdüze olmaması ve her projenin kendi zemin, tasarım, finansman, malzeme ve süre koşullarına sahip olmasıdır. Fiyat teklifleri çoğu zaman maliyet tahminlerine dayanır; buna rağmen malzeme fiyatları, işçilik, izin süreçleri, finansman giderleri ve süre uzamaları sonucu değiştirebilir. Sabit fiyatlı sözleşmelerde bu riskin önemli bölümü yüklenici üzerinde kalırken, maliyet artı kâr sözleşmelerinde kabul edilebilir maliyetlerin üzerine belirlenen kâr eklenir. Bu ayırım, hem muhasebe kayıtlarında hem değerlendirme sırasında nakit akışlarının güvenilirliğini değerlendirirken önemlidir.

Gayrimenkul değerlendirme açısından inşaat sektörünü anlamak, yalnız tamamlanmış taşınmazı değil, üretim sürecinin ekonomik gerçekliğini de okumayı sağlar. Kamu özel işbirliği modelleri, yap işlet devret, yap kirala devret ve işletme hakkı devri gibi düzenlemeler, taşınmazın mülkiyetinden çok kullanım hakkı, hizmet üretimi ve uzun vadeli gelir akışı üzerinde durur. Gayrimenkul kavramı ise arazi, arsa, yapı ve bunlara bağlı hakları kapsadığı için değerlendirme uzmanı inşaatın teknik aşamasını, sözleşme tipini, taraf sorumluluklarını ve ortaya çıkan hakkın niteliğini birlikte değerlendirmelidir.

3. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İçindekiler

3.2 · Muhasebenin Tanımı, Fonksiyonu, Finansal Tablolara İlişkin Genel Bilgiler

İnşaat İşletmelerinde Muhasebe ve Finansal Raporlama Temeli

KISACA

Muhasebe, işletmenin varlık, kaynak, gelir, gider ve nakit hareketlerini kaydeden; sınıflandıran, özetleyen ve raporlayan bilgi sistemidir. İnşaat işletmelerinde bu sistem özellikle önemlidir, çünkü projeler uzun süreli olabilir, maliyetler farklı şantiyelere dağılır ve finansal tablolar hem işletme performansını hem proje riskini görünür kılar. Temel kavramlar, finansal tablo unsurları, tekdüzen hesap planı ve uygulanacak raporlama çerçevesi, değerlendirme uzmanının mali bilgiyi doğru yorumlaması için ortak dili oluşturur.

Muhasebe, işletmenin mali nitelikteki işlemlerini parayla ifade ederek kaydeden, sınıflandıran, özetleyen, analiz eden ve ilgili taraflara raporlayan bir bilgi sistemidir. İnşaat ve gayrimenkul alanında bu bilgi sistemi yalnız geçmiş işlemleri yazmak için değil, devam eden projelerin maliyetini, finansman ihtiyacını, hasılat zamanlamasını ve kârlılık görünümünü anlamak için kullanılır. İnşaat işletmeleri çoğu zaman aynı anda birden fazla proje yürüttüğü için muhasebe kayıtlarının proje, şantiye, sözleşme ve maliyet türü bazında izlenmesi gerekir. Bu yapı değerlendirme uzmanına işletmenin mali gücü, stokları, devam eden işleri ve borçlanma yükü hakkında yorum yapma zemini sağlar.

Muhasebenin temel kavramları finansal bilgilerin tutarlı biçimde üretilmesini sağlar. İşletmenin sürekliliği, dönemsellik, maliyet esası, tarafsızlık, tam açıklama, ihtiyatlılık ve özün önceliği gibi ilkeler, özellikle inşaat işletmelerinde dönemler arası kaydırma riskini azaltır. Bir projenin maliyeti henüz gelir yaratmadan büyüyebilir veya sözleşme hasılatı iş ilerledikçe doğabilir. Bu nedenle hangi giderin aktifleştirileceği, hangi gelirin döneme alınacağı ve hangi yükümlülüğün bilançoda gösterileceği muhasebe kavramlarıyla bağlantılıdır. Finansal tablolar da bu kavramların somut çıktısıdır.

Finansal durum tablosu işletmenin belirli bir tarihteki varlıklarını, yükümlülüklerini ve özkaynağını gösterir. Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu dönemin gelir, gider ve performans sonucunu ortaya koyar. Nakit akış tablosu faaliyet, yatırım ve finansman kaynaklı nakit hareketlerini ayırır; inşaat işletmelerinde kâr görünürken nakdin sıkışması mümkün olduğu için bu tablo özellikle anlamlıdır. Özkaynak değişim tablosu ortaklarla işlemleri ve dönem içi özkaynak hareketlerini izletir. Dipnotlar ise tabloların anlaşılması için kullanılan muhasebe politikalarını, riskleri ve ayrıntıları açıklar.

Tekdüzen muhasebe sistemi, hesap planı ve kayıt düzeni açısından ortak bir çerçeve sağlar. Bunun yanında işletmenin tabi olduğu finansal raporlama çerçevesi de önemlidir. Kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar ve bağımsız denetime tabi işletmeler TMS/IFRS veya BOBİ FRS gibi çerçevelere göre raporlama yapabilir; kapsam dışında kalan işletmeler farklı düzenlemelere tabi olabilir. Değerleme uzmanı finansal tabloları incelerken yalnız sayıları değil, bu sayıların hangi raporlama esasına göre üretildiğini de dikkate almalıdır. Aynı inşaat sözleşmesi, farklı raporlama çerçevelerinde hasılat ve maliyet zamanlaması bakımından farklı sonuçlar doğurabilir.

3. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İçindekiler

3.3 · İnşaat İşletmelerinde Muhasebe Uygulamaları

İnşaat Projelerinde Maliyet, Hasılat ve Dönem Sonu Kayıtları

KISACA

İnşaat işletmelerinde muhasebe uygulamaları, maliyetlerin doğru projeye yüklenmesi, özel inşaat ile taahhüt işlerinin ayrılması ve yıllara yaygın işlerde gelir-gider zamanlamasının belirlenmesi üzerine kurulur. Tekdüzen hesap planındaki maliyet hesapları, arsa karşılığı inşaat, hakedişler, ortak gider dağıtımı, amortisman ve dönem sonu işlemleri bu alanın ana konularıdır. Amaç, devam eden üretimin maliyetini, tamamlanan işin sonucunu ve finansal tablolara yansıyacak tutarları güvenilir biçimde izlemektir.

İnşaat işletmelerinde muhasebe uygulamalarının temel zorluğu, üretim sürecinin uzun, proje bazlı ve maliyet bileşenleri bakımından dağınık olmasıdır. Malzeme, işçilik, taşeron hizmetleri, makine kullanımı, genel üretim giderleri ve finansman giderleri farklı şantiyelere veya projelere bağlanabilir. Bu nedenle maliyet muhasebesi yalnız toplam gideri kaydetmekle yetinmez; giderin hangi inşaata, hangi döneme ve hangi işlem türüne ait olduğunu da belirler. Tekdüzen hesap planındaki maliyet hesapları ve 7/A ya da 7/B seçenekleri, işletmenin ölçeceği ve izleme ihtiyacına göre bu ayrımı kurmak için kullanılır.

Özel inşaat işlerinde işletme çoğu zaman kendi arsası veya edindiği arsa üzerinde satış amacıyla yapı üretir. Bu durumda maliyetler stok veya devam eden üretim niteliğiyle izlenir; satış gerçekleştiğinde satılan bağımsız bölümlerin maliyeti sonuç hesaplarına aktarılır. Arsa karşılığı inşaat işlerinde ise arsa sahibine verilecek bağımsız bölümler, müteahhidin elde edeceği bölümler ve bunlara ilişkin maliyet paylaşımı dikkatle ayrıştırılmalıdır. Bu işlemler hem hasılatın belirlenmesi hem stok maliyetinin doğru hesaplanması açısından değerlendirme ve finansal analizde önemli sonuçlar doğurur.

Taahhüt işlerinde muhasebe yaklaşımı işin yıllara yaygın olup olmamasına göre değişir. Aynı takvim yılı içinde tamamlanan taahhütlerde gelir ve giderler daha klasik dönem mantığıyla sonuç hesaplarına alınabilir. Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işlerinde ise vergi mevzuatı, maliyetlerin ve hakedişlerin iş tamamlanıncaya kadar özel hesaplarda izlenmesini gerektirir. Ortak genel giderler ve amortismanlar, ilgili işlere uygun dağıtım ölçütleriyle paylaştırılır. Hakedişler, alınan avanslar, teminatlar ve şantiye giderleri de sözleşme bazında takip edilmelidir.

Muhasebe uygulamalarında dönem sonu işlemleri, finansal tabloların gerçeğe yakın görünmesi için belirleyicidir. Devam eden inşaat maliyetleri, tamamlanan işler, tahakkuk etmiş fakat tahsil edilmemiş hakedişler, müşterilerden alınan avanslar ve borçlar ayrı değerlendirilir. Finansal raporlama standartlarında tamamlanma oranı yöntemi veya müşteri sözleşmelerinden hasılat modeli, vergi mevzuatındaki işin bitiminde sonuç hesaplarına alma yaklaşımından farklı sonuçlar doğurabilir. Bu fark, değerlendirme uzmanı için kritik bir okuma alanıdır; çünkü aynı projenin ekonomik ilerlemesi ile vergiye esas kâr zamanlaması birbirinden ayrılabilir.

3. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İçindekiler

3.4 · Vergi Mevzuatında ve Sosyal Güvenlik Mevzuatında İnşaat İşleri ile İlgili Düzenlemeler

İnşaat İşlerinde Vergi ve Sosyal Güvenlik Yükümlülükleri**KISACA**

İnşaat işlerinde vergi ve sosyal güvenlik düzenlemeleri, projenin kârını, nakit akışını ve yasal riskini doğrudan etkiler. Gelir vergisi, kurumlar vergisi, katma değer vergisi, damga vergisi ve diğer mali yükümlülükler; özel inşaat, taahhüt işi ve yıllara yaygın inşaat ayırımına göre farklı sonuçlar doğurabilir. Sosyal güvenlik tarafında işçilik bildirimi ve asgari işçilik uygulaması, şantiye faaliyetlerinin kayıtlı yürütülmesi ve maliyetlerin güvenilirliği açısından özellikle önem taşır.

İnşaat işlerinde vergi mevzuatı, işin ekonomik sonucunun hangi dönemde ve hangi esaslara göre vergilendirileceğini belirler. Özel inşaat faaliyetlerinde satıştan doğan kazanç, işletmenin ticari faaliyeti içinde değerlendirilir ve maliyetlerin doğru hesaplanması vergilendirilecek kârı belirler. Taahhüt işlerinde ise işin aynı yıl içinde tamamlanması ile birden fazla takvim yılına yayılması arasında önemli fark vardır. Yıllara yaygın inşaat ve onarma işlerinde gelir ve giderlerin sonuç hesaplarına alınması, geçici kabul veya işin bitimiyle bağlantılı özel kurallara bağlanır. Bu yapı, finansal raporlama ile vergi hesapları arasında zamanlama farkı yaratabilir.

Gelir vergisi ve kurumlar vergisi düzenlemeleri, inşaat işinden doğan kazancın mükellefin niteliğine göre vergilendirilmesini sağlar. Kurumlar vergisine tabi şirketlerde dönem kârı üzerinden vergi karşılığı ayrılır; yıllara yaygın işlerde ise hakediş ödemeleri üzerinden kesinti yapılması gündeme gelebilir. Katma değer vergisi, teslim ve hizmet niteliğine göre farklı oranlar, istisnalar veya indirim mekanizmaları içerebilir. Damga vergisi ise sözleşmeler, hakedişler ve bazı belgeler üzerinden doğabilir. Bu yükümlülükler projenin nakit akışını etkilediği için değerlendirme çalışmalarında yalnız muhasebe kârı değil, vergi sonrası ekonomik sonuç da dikkate alınmalıdır.

Sosyal güvenlik mevzuatı, inşaat işlerinde çalışanların bildirimi ve işçilik maliyetlerinin kayıt altına alınması bakımından ayrı bir önem taşır. Şantiye faaliyetlerinde alt işveren, taşeron ve ana yüklenici ilişkileri yaygın olduğundan, prim bildirimi ve işçilik kayıtlarının doğru yürütülmesi gerekir. Asgari işçilik uygulaması, yapılan işin niteliği ve maliyetiyle uyumlu işçilik bildirilip bildirilmediğini kontrol etmeye yöneliktir. Eksik bildirim riski, sonradan prim, gecikme ve idari yaptırım doğurabilir. Bu nedenle sosyal güvenlik kayıtları, yalnız uyum yükümlülüğü değil, proje maliyetinin gerçekliğini gösteren bir veri kaynağıdır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı açısından vergi ve sosyal güvenlik hükümleri, taşınmazın veya projenin ekonomik değerini dolaylı biçimde etkiler. Bir inşaat projesinin maliyetleri doğru belgelendirilmemişse, stok değeri, tamamlanma maliyeti ve beklenen kâr hesabı güvenilir olmayabilir. Vergi kesintileri, KDV yükü, sözleşme vergileri ve işçilik yükümlülükleri de projenin net nakit akışını değiştirir. Bu yüzden mali tabloları yorumlarken vergiye esas kayıtlarla finansal raporlama kayıtları arasındaki farkları, hakediş ve maliyet belgelerini, prim yükümlülüklerini ve dönem sonu karşılıklarını birlikte okumak gerekir.

3. İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

İçindekiler

3.5 · İnşaat ve Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standartları

TFRS, BOBİ FRS ve Gayrimenkulün Finansal Raporlaması

KISACA

İnşaat ve gayrimenkullere ilişkin muhasebe standartları, sözleşme hasılatının, yatırım amaçlı gayrimenkullerin, maddi duran varlıkların, kiralamaların ve gelir vergilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirler. TFRS 15 müşteri sözleşmelerinde hasılatı edim yükümlülükleri ve kontrol devri üzerinden ele alırken, TMS 40, TMS 16, TFRS 16 ve TMS 12 gayrimenkulün sınıflandırılması, ölçümü ve vergi etkilerini tamamlar. Bu çerçevede, değerlendirme ile finansal raporlama arasındaki bağlantıyı kurar.

İnşaat ve gayrimenkullere ilişkin Türkiye muhasebe standartları, taşınmazların finansal tablolarda hangi nitelikte yer alacağını ve inşaat sözleşmelerinden doğan sonuçların hangi döneme ait sayılacağını düzenler. İnşaat işlerinde temel sorun, sözleşmenin başlaması ile tamamlanmasının farklı hesap dönemlerine yayılabilmesidir. Bu nedenle gelir ve maliyetlerin hangi dönemde raporlanacağı, işletmenin kârını ve finansal durumunu ciddi biçimde etkiler. Uluslararası düzenlemelerde eski inşaat sözleşmesi yaklaşımı yerini müşteri sözleşmelerinden hasılat modeline bırakmış; Türkiye’de de TFRS 15 bu çerçevede uygulanır.

TFRS 15, hasılatı müşteriyle yapılan sözleşme, edim yükümlülüğü, işlem bedeli ve kontrol devri kavramları üzerinden değerlendirir. İşletme önce sözleşmeyi tanımlar, sonra müşteriye taahhüt edilen mal veya hizmetleri belirler, işlem bedelini hesaplar, bu bedeli edim yükümlülüklerine dağıtır ve edim yerine getirildikçe hasılatı kaydeder. İnşaat sözleşmelerinde kontrolün zaman içinde mi yoksa belirli bir anda mı devredildiği kritik karardır. Tamamlanma düzeyi, maliyetlerin güvenilir ölçümü ve sözleşme değişiklikleri hasılat tutarını etkileyebilir. BOBİ FRS’de de inşaat sözleşmelerine ilişkin hasılat hükümleri, işletmenin tabi olduğu raporlama çerçevesine göre yorumlanır.

Gayrimenkulün finansal tablolardaki niteliği yalnız inşaat sözleşmeleriyle sınırlı değildir. TMS 40, kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkulleri ele alır. TMS 16, işletmenin üretim, hizmet veya idari faaliyetlerinde kullanılan maddi duran varlıkları düzenler. TFRS 16, kiralama işlemlerinde kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yaklaşımını getirir. TMS 12 ise vergiye esas değer ile finansal raporlama değeri arasındaki geçici farklardan doğan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüklerini düzenler. Aynı taşınmazın hangi amaçla elde tutulduğu, hangi standardın uygulanacağını değiştirebilir.

Değerleme açısından bu standartlar, finansal tablolardaki gayrimenkul rakamlarının arkasındaki ölçüm mantığını anlamayı sağlar. Bir taşınmaz maliyet modeliyle, yeniden değerlendirme modeliyle veya gerçeğe uygun değer yaklaşımıyla raporlanabilir; bu yöntemler değerlendirme raporundaki piyasa değeriyle birebir aynı olmayabilir. Kiralama, yatırım amaçlı kullanım, devam eden inşaat ve ertelenmiş vergi etkileri de taşınmazın finansal görünümünü değiştirir. Bu yüzden uzman, finansal tablo değerini

okurken varlığın sınıflandırmasını, uygulanan standardı, seçilen muhasebe politikasını ve dipnot açıklamalarını birlikte değerlendirmelidir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.1 · Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ III-62.3

Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Yetkilendirilmesi

KISACA

III-62.3 sayılı düzenleme, sermaye piyasası işlemlerinde kullanılacak gayrimenkul değerleme hizmetinin kimler tarafından ve hangi kurumsal şartlarla verileceğini belirler. Yetkilendirilecek kuruluşun anonim şirket yapısı, sermaye ve ortaklık koşulları, değerleme kadrosu, sorumlu değerleme uzmanı, bağımsızlık, mesleki özen, rapor düzeni, bildirim ve denetim yükümlülükleri bu çerçevenin merkezindedir. Amaç, sermaye piyasasında değerleme raporlarının tarafsız, bağımsız, standartlara uygun ve kurumsal sorumluluk altında hazırlanmasını sağlamaktır.

Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve kurumların işlemlerine konu olan gayrimenkul, proje veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin tarafsız biçimde takdir edilmesidir. III-62.3 sayılı düzenleme bu faaliyeti yalnız bireysel uzmanlık olarak değil, Kurul tarafından yetkilendirilmiş bir kuruluş yapısı içinde ele alır. Böylece değerleme raporu, kişisel kanaatin ötesinde kurumsal organizasyon, mesleki sorumluluk, belge düzeni ve denetim mekanizmasıyla desteklenir.

Yetkilendirilecek gayrimenkul değerleme kuruluşunda aranan şartlar, faaliyet güvenilirliğini sağlamaya yöneliktir. Kuruluşun anonim şirket olması, unvanında gayrimenkul veya taşınmaz değerleme ibaresi bulunması, paylarının nama yazılı olması, belirli sermaye ve ortaklık yapısı koşullarını karşılaması gerekir. Değerleme kadrosu, gayrimenkul değerleme uzmanları ve sorumlu değerleme uzmanlarından oluşur. Sorumlu değerleme uzmanı, kuruluş adına değerleme faaliyetini kişisel sorumlulukla yürüten ve raporu imzalamaya yetkili kişidir. Bu yapı, raporun hem uzmanlık hem kurumsal sorumluluk taşımasını sağlar.

Düzenlemenin önemli kısmı bağımsızlık, mesleki özen ve faaliyet yasaklarına ilişkindir. Değerleme kuruluşu ve uzmanları, değerleme sonucunu etkileyebilecek çıkar ilişkilerinden uzak durmalı, işi kabul ederken bağımsızlığı zedeleyen durumları değerlendirmeli ve sır saklama yükümlülüğüne uymalıdır. Değerleme işi sözleşmeye bağlanır, ücretin belirlenmesi değer sonucuna bağımlı hale getirilemez ve raporlar Kurulca kabul edilen değerleme standartlarına uygun hazırlanır. Bildirim yükümlülüğü, internet sayfası, mesleki sorumluluk sigortası, bağımsız denetim ve finansal raporlama hükümleri de kurumsal şeffaflığı destekler.

Bu düzenleme, değerleme uzmanı için sermaye piyasası bağlamındaki profesyonel çerçeveyi gösterir. Bir raporun geçerliliği yalnız değerleme yönteminin doğru seçilmesine bağlı değildir; raporu hazırlayan kuruluşun yetkisi, uzmanların lisans ve tecrübe durumu, bağımsızlık koşulları, sözleşme ve rapor formatı da önemlidir. Kurul denetimi ve yetki iptali hükümleri, bu alandaki hizmetin kamu güveniyle ilişkisini ortaya koyar. Bu nedenle III-62.3, gayrimenkul değerleme mesleğini sermaye piyasası disiplinine bağlayan temel düzenleme olarak okunmalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.2 · Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine (704–761 Maddeleri), Sınırlı Ayni Haklara (779–938 Maddeleri), Zilyetlik ve Tapu Siciline (973–1027) İlişkin Hükümleri**Taşınmaz Mülkiyeti, Ayni Haklar ve Tapu Sicili****KISACA**

Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukuku hükümleri, gayrimenkul değerlemesinde taşınmazın hangi hak paketine konu olduğunu anlamının temelini oluşturur. Mülkiyet hakkı kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerini içerirken; sınırlı ayni haklar bu yetkilerin belirli bölümlerini başkasına tanır. Zilyetlik fiili hâkimiyeti, tapu sicili ise taşınmazlar bakımından hakların aleniyet ve güven sistemini ifade eder. Değerleme, fiziksel taşınmaz kadar tapudaki hak, kısıt ve kayıtları da dikkate almak zorundadır.

Taşınmaz değerlemesinde incelenen varlık yalnız arsa, bina veya bağımsız bölüm değildir; bu varlık üzerinde kurulmuş hakların hukuki niteliği de değer parçasıdır. Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyet, eşya üzerinde en geniş yetkileri sağlayan ayni hak olarak görülür. Malik, hukuk düzeninin sınırları içinde şeyi kullanabilir, ondan yararlanabilir ve üzerinde tasarrufta bulunabilir. Bu yetkiler taşınmaz bakımından arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler üzerinde ortaya çıkar. Değerleme uzmanı, taşınmazın değerini belirlerken bu mülkiyet konusunun doğru tanımlanmasına ihtiyaç duyar.

Ayni haklar herkese karşı ileri sürülebilen haklardır ve mülkiyet hakkı ile sınırlı ayni haklar olarak ayrılır. Sınırlı ayni haklar, mülkiyetin sağladığı geniş yetkilerin belirli bir kısmını hak sahibine verir. İrtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakları, taşınmazın kullanımını, gelirini veya teminat niteliğini etkileyebilir. Örneğin bir geçit hakkı, üst hakkı, intifa hakkı veya ipotek, taşınmazın ekonomik değerini ve pazarlanabilirliğini değiştirebilir. Bu nedenle değerlemede tapu kaydı yalnız malik bilgisini değil, hak ve yükümlülüklerin tamamını okumak için incelenir.

Zilyetlik, eşya üzerindeki fiili hâkimiyeti ifade eder. Taşınırlar bakımından zilyetlik hak karinesi işlevi görebilirken, taşınmazlarda bu fonksiyonu esas olarak tapu sicili üstlenir. Tapu sicili, taşınmazlara ilişkin ayni hakların aleniyetini sağlar ve kütüğe güven ilkesi üzerinden işlem güvenliğini destekler. Tapu sicilindeki tescil, terkin ve değişiklik işlemleri hakların doğumu, devri veya sona ermesi bakımından belirleyici olabilir. Bununla birlikte tescilin geçerli bir hukuki nedene dayanması gerekir; yolsuz tescil, hukuki dayanağı bulunmayan veya sakat olan kayıtları ifade eder.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, kapsamı, kısıtlamaları ve sona ermesi değerlendirme çalışmasında doğrudan karşılık bulur. Kamusal sınırlamalar, komşuluk hukuku, imar kısıtları, tapu şerhleri ve sınırlı ayni haklar taşınmazın en iyi kullanımını, gelir potansiyelini ve devir kabiliyetini etkileyebilir. Bu yüzden değerlendirme uzmanı, piyasa verileriyle birlikte tapu sicilini, mülkiyetin kapsamını, zilyetlik durumunu ve taşınmaz üzerindeki hakları birlikte analiz etmelidir. Hukuki hak paketi doğru kurulmadan verilen değer görüşü eksik kalır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.3 · İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler

İmar Düzeni, Planlama ve Yapılaşma Hakları

KISACA

İmar mevzuatı, arazi ve arsaların hangi amaçla, hangi yoğunlukta ve hangi koşullarla kullanılabileceğini belirleyen temel kamu hukuku çerçevesidir. Mekânsal planlar, plan kademeleri, parselasyon, ifraz, tevhit, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, ruhsata aykırı yapılar ve idari yaptırımlar taşınmaz değerini doğrudan etkiler. Değerleme uzmanı için imar durumu yalnız teknik bir belge değil, taşınmazın hukuken mümkün kullanımını, geliştirme potansiyelini ve risklerini gösteren ana veridir.

İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmanın plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun yürütülmesini amaçlar. Gayrimenkul değerlemesinde imar mevzuatı, taşınmazın mevcut kullanımını ve gelecekteki geliştirme olanağını belirlediği için merkezi önemdedir. Bir arsanın konumu tek başına değer yaratmaz; plan fonksiyonu, yapılaşma koşulları, emsal, yükseklik, çekme mesafeleri, kamu hizmetlerine ayrılan alanlar ve ruhsat alınabilirlik gibi unsurlar ekonomik değer temelinin oluşturur. Bu yüzden değerlendirme çalışmasında imar durumu, plan notları ve ilgili yönetmelik hükümleri birlikte okunur.

Mekânsal planlama sistemi, farklı ölçeklerdeki planların kademeli biçimde birbirini yönlendirmesine dayanır. Üst ölçekli planlar genel kullanım kararlarını belirlerken, uygulama imar planı parsel düzeyinde yapılaşma koşullarını somutlaştırır. İmar planlarının yapılması, onaylanması, kesinleşmesi, değiştirilmesi ve iptali taşınmaz üzerinde önemli sonuçlar doğurabilir. Plan değişikliğiyle oluşan değer artışı, kısıtlılık hali, kamu hizmetlerine ayrılan yerler ve irtifak hakları, değerlendirme uzmanının yalnız piyasa fiyatına değil, plan kararlarının hukuki ve ekonomik etkisine bakmasını gerektirir.

Arazi ve arsa düzenlemeleri, imar uygulamasının tapu üzerindeki karşılığını oluşturur. İfraz ve tevhit işlemleri parsellerin bölünmesi veya birleştirilmesini; parselasyon planları ise düzenleme sahasında imar parsellerinin oluşturulmasını sağlar. Düzenleme ortaklık payı, kamu hizmet alanları, tescil ve şüyyu izalesi gibi kavramlar taşınmazın alanını, konumunu ve ekonomik kullanılabilirliğini değiştirebilir. Yapı ile ilgili esaslarda yapı ruhsatı, ruhsat alma koşulları, ruhsat süresi, yapı kullanma izni ve ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapıların sonuçları öne çıkar. Kullanma izni bulunmayan veya ruhsat sorunu taşıyan yapıların piyasa değeri ve finansmana konu edilebilirliği farklılaşabilir.

İmar mevzuatının değerlendirme açısından en kritik yönü, fiili durum ile hukuki durum arasındaki farkları görünür kılmasıdır. Taşınmaz üzerinde yapı bulunması, bu yapının imar hukuku bakımından geçerli olduğu anlamına gelmez. Plan iptalleri, ruhsat uyuşmazlıkları, tehlikeli yapı kararları, kamunun selameti için alınan tedbirler ve idari yaptırımlar değer üzerinde risk yaratır. Bu nedenle uzman, belediye veya yetkili idare kayıtlarını, plan paftalarını, ruhsat ve iskan belgelerini, yapı kullanım durumunu ve varsa aykırılıkları birlikte değerlendirerek taşınmazın yasal kullanılabilirliğini netleştirmelidir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.4 · İskan Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği

İskân Hukuku ve Yerleşim Düzenleme Süreçleri

KISACA

İskân Kanunu ve uygulama hükümleri, göçmenler, göçebeler, yerleri kamulaştırılanlar veya millî güvenlik nedeniyle yer değiştirenlerin yerleştirilmesiyle ilgili usul ve destekleri düzenler. Konut, arsa, işyeri, tarım arazisi, kredi, nakil, geçici yardım ve fiziksel yerleşim düzenlemesi gibi araçlar, taşınmaz tahsis ve yerleşim planlamasıyla bağlantılıdır. Değerleme açısından bu hükümler, iskân nedeniyle doğan hak sahipliği, tahsis, borçlandırma, kısıt ve kamu kaynaklı yer değiştirme etkilerinin anlaşılmasını sağlar.

İskân Kanunu, nüfus hareketleri ve kamu zorunlulukları nedeniyle belirli kişi veya ailelerin yeni yerleşim alanlarına yerleştirilmesini düzenleyen özel bir çerçevedir. Bu düzenleme göçmenleri, göçebeleri, yerleri kamulaştırılanları ve millî güvenlik gerekçesiyle yer değiştirmesi gerekenleri kapsayabilir. İskân sürecinde amaç yalnız barınma sağlamak değildir; ailelerin ekonomik hayatlarını sürdürebilmeleri için konut, arsa, işyeri, tarım arazisi, kredi, nakil ve geçici yardım gibi araçlar birlikte kullanılır. Bu nedenle iskân uygulamaları, taşınmaz tahsis ve kamu destekli yerleşim politikası niteliği taşır.

Hak sahipliği, iskân hukukunun merkezindeki kavramdır. İskânlı göçmenlerin belirli süre içinde talepte bulunması, göçebelerin duyuru üzerine başvurması, kamulaştırmadan etkilenen ailelerin koşulları ve gösterilen yerde iskânı kabul etmeme sonuçları ayrı ayrı düzenlenir. Yerleri kamulaştırılan aileler açısından taşınmazın kısmen veya tamamen kamulaştırılması, yerleşim alanının terk edilmesi zorunluluğu ve Bakanlıkça gösterilecek yerlerde iskân edilme imkânı önemlidir. Bazı durumlarda hak sahipleri kamulaştırma bedelinin belirli kısmını yatırmayı veya borçlandırma koşullarını kabul etmeyi üstlenir.

Fiziksel yerleşim düzenlemesi, kırsal ve kentsel alanlarda yerleşim yerlerinin daha elverişli hale getirilmesine yöneliktir. Yerleşim yerinin elverişsizliği, altyapı hizmetlerinin yüksek maliyeti, dağınık yerleşimlerin toplulaştırılması veya afet nedeniyle parçalanmış köylerin yeniden düzenlenmesi gibi nedenlerle yeni yerleşim projeleri hazırlanabilir. İskân komisyonları, iskân duyuruları, nakil projeleri, ortak hükümler ve mali düzenlemeler sürecin idari altyapısını oluşturur. Bu işlemler sonucunda kişilere tahsis edilen taşınmazlar, kredi veya borçlandırma koşulları ve muafiyetler taşınmazın hukuki durumunu etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlendirme açısından iskân mevzuatı, kamusal tahsis ve yer değiştirme kaynaklı hakların doğru anlaşılmasını gerektirir. İskân edilenlere verilen konut, işyeri veya tarım arazisi üzerinde devir, borç, tahsis veya kullanım sınırlamaları bulunabilir. Kamulaştırma, afet veya güvenlik gerekçesiyle yer değiştirme de taşınmazın piyasa ilişkisini sıradan alım satımdan farklılaştırır. Bu yüzden değerlendirme uzmanı, iskân sürecinden doğan hak sahipliği belgelerini, tahsis kararlarını, borçlandırma ve muafiyet koşullarını, yerleşim planlarını ve taşınmaz üzerindeki kamu kaynaklı kısıtları dikkatle incelemelidir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.5 - Kat Mülkiyeti Kanunu

Kat Mülkiyeti, Kat İrtifakı ve Bağımsız Bölüm Hukuku

KISACA

Kat Mülkiyeti Kanunu, tamamlanmış yapılardaki bağımsız bölümler üzerinde ayrı mülkiyet kurulmasını ve bu mülkiyetin arsa payı ile ortak yerlerle bağlantısını düzenler. Kat irtifakı, yapı tamamlanmadan önce arsa payına bağlı olarak kurulan geçiş niteliğindeki haktır; yapı kullanma izniyle kat mülkiyetine dönüşebilir. Bağımsız bölüm, ortak yer, arsa payı, yönetim planı, malik hak ve borçları, toplu yapı ve devre mülk hükümleri değerlendirme çalışmalarında doğrudan incelenir.

Kat mülkiyeti, anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kurulan özel bir mülkiyet türüdür. Apartman dairesi, iş bürosu, dükkân, mağaza, depo gibi bölümler, gerekli koşulları taşıdığı anda bağımsız mülkiyet konusu olabilir. Bu hak, yalnız bağımsız bölümden ibaret değildir; her bağımsız bölüm arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılıdır. Bu nedenle değerlendirme uzmanı bir bağımsız bölümü değerlendirirken tapudaki bölüm bilgisi, arsa payı, ortak alan kullanımı, yönetim planı ve fiili kullanım durumunu birlikte inceler.

Kat irtifakı, henüz tamamlanmamış veya yapı kullanma izni alınmamış projelerde, yapılacak bağımsız bölümlere bağlı olarak kurulan arsa payına dayalı bir haktır. Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre bağımsız bölümler tapuda belirlenebilir; yapı tamamlanıp kullanma izni alındığında kat mülkiyetine geçiş gündeme gelir. Kat irtifakının varlığı, projenin hukuken hiç risk taşımadığı anlamına gelmez. Ruhsatın süresi, projenin uygulanması, yapı kullanma izni ve imar mevzuatına uygunluk ayrıca incelenmelidir. Kat irtifakı ile kat mülkiyeti arasındaki fark, piyasa değeri ve teminat değerlendirmesi üzerinde önemli etki yaratabilir.

Kanun, ortak yerleri, bağımsız bölümlerle arsa payı arasındaki bağlantıyı, kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmasını, maliklerin hak ve borçlarını ve anagayrimenkulün yönetimini düzenler. Ortak giderlere katılma, bağımsız bölümde yapılabilecek değişiklikler, ortak yerlere müdahale, yönetim planına uyma, yasak inşaat ve tadilat işleri gibi hükümler, taşınmazın kullanım değerini etkiler. Toplu yapılara ilişkin hükümler ve devre mülk hakkı da büyük ölçekli projelerde veya dönemsel kullanım sistemlerinde ayrıca önem kazanır. Yönetim uyuşmazlıkları veya hukuka aykırı müdahaleler, taşınmazın fiili faydasını azaltabilir.

Kat mülkiyeti değerlemesinde tapu kayıtları ile fiili ve projeye uygun durumun karşılaştırılması gerekir. Bağımsız bölüm numarası, blok, kat, arsa payı, mimari proje, yapı kullanma izni ve varsa tadilatlar birbiriyle tutarlı olmalıdır. İmar işlemlerinin iptali, ruhsat sorunları veya projedeki bağımsız bölüm bilgilerinin tapudaki bilgilerle uyuşmaması yolsuz tescil ve düzeltme sorunları doğurabilir. Bu nedenle uzman, yalnız bağımsız bölümün piyasa emsallerine değil, kat mülkiyetinin hukuki dayanağına ve anagayrimenkulün yönetim düzenine de bakmalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.6 - Belediye Kanunu ve İlgili Yönetmelikler

Belediye Yetkileri ve Taşınmaz Değerine Etkileri

KISACA

Belediye Kanunu, belediyelerin kuruluşunu, organlarını, görevlerini, yetkilerini, sorumluluklarını ve mali yapısını düzenler. Belediyeler yerel ortak ihtiyaçları karşılayan kamu tüzel kişileri olarak imar, altyapı, çevre, ulaşım, kentsel dönüşüm, ruhsatlandırma ve yerel hizmetlerde taşınmaz değerini etkileyen birçok karar alır. Belediye sınırları, meclis ve encümen kararları, gelir-gider yapısı, denetim ve kentsel gelişim alanı ilanı gibi konular değerlendirme uzmanının kamu idaresi kaynaklı fırsat ve riskleri okumasını sağlar.

Belediye Kanunu, belde sakinlerinin mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan belediyelerin kuruluş, organ, yönetim, görev, yetki ve sorumluluklarını belirler. Belediye, idarî ve malî özerkliğe sahip bir kamu tüzel kişisidir; organları belediye meclisi, belediye encümeni ve belediye başkanından oluşur. Taşınmaz değerlemesinde belediye yapısını bilmek önemlidir, çünkü imar uygulamaları, ruhsat süreçleri, altyapı yatırımları, çevre düzenlemeleri ve kentsel hizmetler çoğu zaman belediye kararlarıyla şekillenir. Bir taşınmazın belediye sınırı içinde veya dışında kalması, hangi idarenin yetkili olduğunu ve hangi hizmetlerden yararlanacağını etkileyebilir.

Belediyelerin kuruluşu ve sınırları, yerleşim alanının idari statüsünü belirler. Belediye sınırları içinde kalan alanlarda mahalle yapısı, hizmet götürme sorumluluğu, altyapı ve imar uygulamaları belediye yönetimiyle ilişkilidir. Belediye meclisi stratejik kararlar, bütçe, imar planı ve yönetmelik niteliğindeki konularda; encümen uygulamaya dönük idari kararlarda; belediye başkanı yürütme ve temsil görevlerinde öne çıkar. Bu kararların her biri gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Örneğin bir imar planı değişikliği, yol ve altyapı yatırımı ya da kentsel dönüşüm kararı taşınmazın kullanım olanağını değiştirebilir.

Belediyelerin görev, yetki ve sorumlulukları arasında imar, su ve kanalizasyon, ulaşım, çevre sağlığı, temizlik, zabıta, park, sosyal donatı, ruhsat ve denetim gibi hizmetler bulunur. Bu hizmetlerin kalitesi ve kapsamı, taşınmazın yaşam kalitesine, ticari çekiciliğine ve yatırım değerine yansır. Belediyenin gelirleri ve giderleri de hizmet kapasitesi bakımından önemlidir. Harçlar, katılma payları, vergi payları ve taşınmaz yönetimine ilişkin gelirler belediyenin mali hareket alanını belirler. Denetim mekanizmaları ise belediye işlemlerinin hukuka uygunluğunu ve idari istikrarını destekler.

Değerleme uzmanı, belediye mevzuatını yalnız idari bilgi olarak değil, taşınmazın değerini etkileyen karar üretim sistemi olarak ele almalıdır. İmar durumu, ruhsat, yapı kullanma izni, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararları, encümen kararları, yol terkleri, kamu hizmet alanları ve belediye taşınmazları üzerindeki tasarruflar birlikte incelenmelidir. Belediyenin yerel hizmet üretme yetkisi taşınmazın çevresel niteliğini artırabileceği gibi, kamusal kısıtlar veya idari uyumsuzluklar değer üzerinde belirsizlik de yaratabilir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.7 - Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Büyükşehir Belediye Sistemi ve Mekânsal Yetki Paylaşımı

KISACA

Büyükşehir Belediyesi Kanunu, büyük yerleşim merkezlerinde hizmetlerin planlı, programlı, etkin ve uyum içinde yürütülmesini amaçlayan özel yerel yönetim modelini düzenler. Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri arasında imar, altyapı, ulaşım, koordinasyon, denetim ve hizmet paylaşımı bakımından farklı yetki alanları vardır. Bu sistemde belediye sınırlarının il sınırıyla örtüşmesi, köy ve belde statülerindeki dönüşümler ve büyükşehir ölçeğindeki planlama kararları taşınmaz değerini geniş bir kamusal çerçeve içinde etkiler.

Büyükşehir belediyesi sistemi, nüfus ve hizmet yoğunluğu yüksek yerlerde yerel yönetimlerin tek kademeli belediye mantığıyla çözemeyeceği planlama, ulaşım, altyapı ve koordinasyon sorunlarına cevap vermek için geliştirilmiştir. Kanun, büyükşehir belediyesi ile büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsar ve hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini hedefler. Bu modelde ilçe belediyeleri varlığını sürdürür; ancak büyükşehir ölçeğini ilgilendiren konularda bazı görev ve yetkiler büyükşehir belediyesi tarafından kullanılır. Gayrimenkul değerlemesinde bu yetki paylaşımı, hangi idarenin hangi kararı verebileceğini anlamak için önemlidir.

Büyükşehir belediyesi sınırlarının il sınırına genişlediği model, yerel yönetim haritasını ve taşınmazların idari statüsünü değiştirir. Bazı alanlarda köy ve belde statülerinin mahalleye dönüşmesi, kırsal nitelikli taşınmazların belediye hizmet ve imar düzeniyle daha yakın ilişki kurmasına yol açar. Büyükşehir belediyesi; ana ulaşım, altyapı koordinasyonu, çevre düzeni, nazım imar planı, büyük ölçekli yatırımlar ve bazı denetim görevlerinde belirleyici rol oynar. İlçe belediyeleri ise uygulama düzeyindeki birçok yerel hizmet ve ruhsat sürecinde görev alır. Değerleme uzmanı, bu iki kademelinin yetki sınırlarını karıştırmamalıdır.

Büyükşehirlerde altyapı ve ulaşım hizmetleri taşınmaz değerinin önemli belirleyicilerindendir. Ana yollar, toplu taşıma hatları, su ve kanalizasyon hizmetleri, otopark ve ulaşım kararları, ticari ve konut alanlarının erişilebilirliğini değiştirir. Büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi, planların üst ölçekle uyumu ve ilçeler arası koordinasyon da geliştirme potansiyelini etkiler. Aynı taşınmaz için büyükşehir plan kararları ile ilçe uygulama kararları birlikte incelenmelidir. Plan kademeleri arasında uyumsuzluk veya yetki uyumsuzluğu, hukuki belirsizlik yaratabilir.

Değerleme çalışmasında büyükşehir mevzuatı, taşınmazın sadece yakın çevresini değil, metropol ölçeğindeki karar sistemini okumayı gerektirir. İl bütünündeki ulaşım aksları, altyapı yatırımları, büyükşehir ve ilçe belediyesi görev paylaşımı, mahalleye dönüşen eski köy alanları, imar planı hiyerarşisi ve koordinasyon kararları piyasa beklentilerini etkileyebilir. Bu nedenle uzman, büyükşehir belediye kararlarını, ilçe belediyesi belgelerini ve planlama düzeylerini birlikte değerlendirerek taşınmazın hukukî ve fiilen hangi yerel yönetim sistemi içinde bulunduğunu netleştirmelidir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.8 - Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Süreci ve Bedel Tespiti

KISACA

Kamulaştırma Kanunu, kamu yararı için özel mülkiyetteki taşınmazların idare tarafından edinilmesini ve bedelinin belirlenmesini düzenler. Yetkili idare, kamu yararı kararı, satın alma yöntemi, bedel tespiti, tescil, irtifak hakkı kurulması, kısmi kamulaştırma, acele kamulaştırma, bedel uyuşmazlıkları ve bilirkişilik bu sürecin ana başlıklarıdır. Değerleme açısından kamulaştırma, piyasa değeriyle kamu hukuku usulünün kesiştiği, taşınmazın mülkiyetini veya kullanım hakkını doğrudan etkileyen kritik alandır.

Kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel mülkiyette bulunan taşınmazların bedeli ödenerek idare adına edinilmesidir. Bu işlem mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıdığı için sıkı usul kurallarına bağlanmıştır. Yetkili idarenin kamulaştırma konusu taşınmazı belirlemesi, kamu yararı kararının alınması ve onaylanması, kamulaştırma öncesi idari işlemler ve tapuya şerh verilmesi sürecin başlangıcını oluşturur. Kamulaştırma yalnız tam mülkiyet devri şeklinde değil, bazı durumlarda taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulması yoluyla da yapılabilir.

Kanunda satın alma yöntemi öncelikli bir aşama olarak düzenlenir. İdare, dava yoluna gitmeden önce malik ile anlaşma yolunu deneyebilir. Anlaşma sağlanamazsa kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmazın idare adına tescili gündeme gelir. Bedel tespitinde taşınmazın cinsi, yüzölçümü, tüm nitelikleri, vergi beyanı, resmi kıymet takdirleri, emsal satışlar, gelir ve yapı maliyeti gibi unsurlar dikkate alınabilir. Bu aşamada bilirkişilik, teknik ve ekonomik verilerin mahkemeye anlaşılır biçimde sunulmasını sağlar. Değerleme uzmanı için kamulaştırma bedeli, piyasa gözlemi ile yasal ölçütlerin birlikte yorumlandığı özel bir değerdir.

Kısmi kamulaştırma, taşınmazın yalnız bir bölümünün kamu ihtiyacı için alınmasıdır. Bu durumda kalan kısmın değerinde azalma veya artış olup olmadığı ayrıca değerlendirilir. Kamulaştırma işlemine karşı iptal davası, bedel uyuşmazlıkları, mülkiyeti çekişmeli taşınmazlar, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların tescili, boşaltma, vazgeçme ve eski malikin geri alma hakkı gibi hükümler sürecin hukuki risklerini oluşturur. Acele kamulaştırma gibi istisnai yollar ise kamu hizmetinin gecikmeden yürütülmesi ihtiyacıyla bağlantılıdır, fakat mülkiyet ve bedel tartışmalarını ortadan kaldırmaz.

Değerleme açısından kamulaştırma mevzuatı, taşınmazın hukuki geleceğini ve ekonomik değerini doğrudan etkiler. Kamulaştırma şerhi bulunan veya kamulaştırma güzergâhında kalan bir taşınmazın piyasası farklı tepki verebilir. Bedel tespitinde kullanılacak emsaller, gelir yaklaşımı, yapı maliyeti ve tarımsal nitelikler özenle seçilmelidir. İdarenin amacı, kamu yararı kararı, taşınmazın tamamı veya bir kısmı üzerindeki etki ve kalan parçanın kullanılabilirliği birlikte analiz edilmeden sağlıklı değer görüşü kurulamaz.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.9 - Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat

Tapu İşlemleri, Yetki ve Tescil Güvenliği

KISACA

Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat, taşınmazların tapu siciline kaydı, hak sahiplerinin belirlenmesi, işlem yapma yetkisi, temsil, tasarruf ehliyeti ve tescil süreçleriyle ilgilidir. Tapu müdürlükleri, başvuranın hak sahibi veya yetkili temsilci olup olmadığını; gerçek kişi, tüzel kişi, kamu kurumu, vekil veya kanuni temsilci ayrımına göre inceler. Değerleme açısından tapu mevzuatı, mülkiyetin kime ait olduğunu, taşınmaz üzerindeki hakların geçerliliğini ve devir kabiliyetini güvenilir biçimde kontrol etmeyi sağlar.

Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat, taşınmazlar üzerindeki hakların sicile yansıtılması ve bu haklara ilişkin işlemlerin güvenli biçimde yapılması için temel kuralları içerir. Tapu sicili, taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni haklar bakımından aleniyet ve güven işlevi görür. Ancak sicile güvenin anlamlı olabilmesi için işlem talebinde bulunan kişinin hak sahibi veya yetkili temsilci olduğunun doğru saptanması gerekir. Bu nedenle tapu müdürlüklerinde istem, kimlik, temsil yetkisi, tasarruf ehliyeti ve işlemin dayanağı belgeler yönünden incelenir.

Tapu işlemlerinde yetki, taşınmazın malikinin niteliğine göre değişebilir. Devlete, il özel idaresine, vakfa, belediyeye, köye veya özel kanunla kurulmuş tüzel kişilere ait taşınmazlarda ilgili yasal temsilcilerin yetkisi aranır. Tüzel kişilerde yetki belgesi ve imza sirküleri; ticaret şirketlerinde ticaret sicili kayıtları; vekâletle yapılan işlemlerde noterlikçe düzenlenmiş ve işlem konusunu kapsayan vekâletname önemlidir. Kamu kurum ve kuruluşlarının işlemlerinde de temsilcinin ve kurumun yetkisi ayrıca belirlenir. Bu kontroller, taşınmaz devrinin sonradan sakatlanmasını önlemeye yöneliktir.

Tasarruf yetkisinin belirlenmesi, kişinin sadece tapuda malik görünmesiyle sınırlı değildir. Fiil ehliyeti, ayırt etme gücü, temsil yetkisi ve işlem yapmaya engel kayıtların bulunup bulunmadığı incelenir. Bazı işlemler resmi senet düzenlenmesini gerektirirken, miras, mahkeme kararı, kamulaştırma, cebri icra, imar uygulaması, arazi toplulaştırması veya kooperatif ferdileşmesi gibi durumlarda farklı belge setleriyle tescil yapılabilir. Bu belge çeşitliliği, tapu kaydının oluşum sebebini ve sicildeki değişikliğin hukuki dayanağını anlamayı gerektirir.

Değerleme uzmanı açısından tapu mevzuatı, taşınmazın mülkiyet ve işlem güvenliğini okuma aracıdır. Tapu kaydındaki malik, yüzölçümü, cins, şerh, beyan, irtifak, rehin, takyidat ve işlem geçmişi değer üzerinde etkili olabilir. Bir taşınmazın piyasa değeri yüksek görünse bile devrine engel kayıtlar, yetki eksiklikleri veya tescil sebebindeki sakatlıklar risk yaratır. Bu yüzden değerlendirme raporunda tapu incelemesi, yalnız belge eklemek için değil, hak sahipliğinin ve tasarruf kabiliyetinin güvenilirliğini değerlendirmek için yapılmalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.10 - Kadastro Kanunu

Kadastro, Parsel Sınırları ve Mülkiyet Altyapısı

KISACA

Kadastro Kanunu, taşınmazların sınırlarının, konumlarının, maliklerinin ve hukuki niteliklerinin belirlenerek tapu siciline dayanak oluşturmalarını sağlar. Türkiye’de kadastro çalışmaları mülkiyet güvenliği, vergi, harita üretimi, mekânsal bilgi sistemi ve tapu işlemleriyle yakından bağlantılıdır. Kadastro tespiti, harita, parsel, sınırlandırma, güncelleme, yenileme ve itiraz süreçleri taşınmazın hukuki ve teknik kimliğini belirler. Değerleme uzmanı için kadastro bilgisi, değerlendirilen taşınmazın gerçekten hangi alan ve sınırlar içinde bulunduğunu doğrulamanın temelidir.

Kadastro, taşınmazların arazi üzerindeki sınırlarını, geometrik konumlarını, maliklerini ve hukuki durumlarını belirleyerek tapu siciline güvenilir teknik ve hukuki altyapı sağlar. Başlangıçta vergi ve mülkiyet tespiti amacıyla gelişen kadastro, günümüzde tapu sicili, harita üretimi ve mekânsal bilgi sistemleriyle birlikte çalışır. Türkiye’de kentsel ve kırsal alanlarda farklı dönemlerde yürütülen kadastro uygulamaları, 3402 sayılı düzenleme ile bütünlüklük bir sistem içinde ele alınmıştır. Bu sistemin kurumsal yürütücüsü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’dür.

Kadastro çalışması, taşınmazın yerini yalnız sözel kayıtla değil, harita ve parsel sistemiyle tanımlar. Parsel sınırlarının belirlenmesi, malik ve hak sahiplerinin tespiti, tutanakların düzenlenmesi, askı ilanı, itiraz ve kesinleşme süreçleri tapu sicilinin oluşumunda belirleyicidir. Kadastro sonucu taşınmazın yüzölçümü, niteliği, sınırları ve hak durumu sicile aktarılır. Ancak zaman içinde ölçü hataları, sınır uyuşmazlıkları, kullanım değişiklikleri, imar uygulamaları veya teknik yetersizlikler nedeniyle yenileme ve güncelleme ihtiyacı doğabilir. Bu nedenle kadastro bilgisi statik bir belge gibi değil, tapu ve arazi gerçekliği arasındaki bağlantı olarak görülmelidir.

Kadastro Kanunu, taşınmazların tespitinde zilyetlik, belge, tapu kaydı, miras, kamu malları ve özel mülkiyet iddiaları gibi farklı hukuki dayanakları dikkate alır. Orman, mera, kıyı, kamu hizmet alanı veya özel mülkiyete konu alanların sınırlandırılması, taşınmazın mülkiyet niteliğini etkileyebilir. Kadastro tespitine itiraz edilmesi veya tespit sonrası dava açılması durumunda mülkiyet kesinliği gecikebilir. Bu tür uyuşmazlıklar, taşınmazın piyasa değerini, teminat kabiliyetini ve geliştirme kararlarını doğrudan etkiler.

Değerleme uzmanı için kadastro incelemesi, tapudaki kaydın sahadaki taşınmazla örtüşüp örtüşmediğini anlamaya yarar. Pafta, ada, parsel, yüzölçümü, sınır, cins, koordinat, parsel sorgu bilgisi ve varsa yenileme ya da düzeltme kayıtları birlikte kontrol edilmelidir. Özellikle arsa geliştirme, tarım arazisi, kısmi kamulaştırma, ifraz-tevhit, sınır ihtilafı veya yapılaşma potansiyeli bulunan taşınmazlarda kadastro verisi değer görüşünün güvenilirliğini belirleyen ana teknik kaynaktır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.11 • Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

Yapı Denetimi ve İnşaat Kalitesinin Hukuki Kontrolü

KISACA

Yapı denetimi mevzuatı, can ve mal güvenliğini sağlamak, yapıların imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara ve projelerine uygun yapılmasını güvence altına almak için düzenlenmiştir.

Yapı sahibi, müteahhit, proje müellifi, şantiye şefi, yapı denetim kuruluşu ve idare arasındaki sorumluluk paylaşımı, inşaatın hukuki güvenilirliğini belirler. Değerleme açısından yapı denetimi, tamamlanmış veya devam eden yapının teknik uyumunu, ruhsat sürecini, risklerini ve kullanılabilirliğini etkileyen temel kontrol alanıdır.

Yapı denetimi sistemi, yapı üretiminin yalnız müteahhit ve yapı sahibi iradesine bırakılmaması gerektiği düşüncesine dayanır. Amaç, yapıların imar planına, ruhsat ve eklerine, fen ve sanat kurallarına, standartlara ve güvenlik gereklerine uygun olarak yapılmasını sağlamaktır. İnşaat kalitesinin denetlenmesi, can ve mal güvenliği açısından kamu yararı taşır. Bu nedenle yapı denetimi, gayrimenkul değerlemesinde teknik bir ayrıntı değil, yapının hukuken güvenilir ve kullanılabilir olup olmadığını gösteren önemli bir göstergedir.

Sistemde yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri, şantiye şefi, laboratuvarlar, yapı denetim kuruluşu ve ilgili idare farklı sorumluluklar üstlenir. Yapı denetim kuruluşu, projelerin mevzuata uygunluğunu, inşaatın ruhsat ve eklerine göre yürütülmesini, malzeme ve imalat kontrollerini ve gerekli raporlamayı izler. Müteahhit uygulamadan, proje müellifi projenin teknik doğruluğundan, şantiye şefi sahadaki yürütümden, idare ise ruhsatlandırma ve mevzuat çerçevesindeki idari işlemlerden sorumludur. Bu zincirdeki eksiklikler, yapının hukuki ve teknik statüsünü etkileyebilir.

Yapı denetimi uygulama yönetmeliği, denetim kuruluşlarının çalışma esaslarını, belge düzenini, hizmet sözleşmelerini, denetim aşamalarını, hakediş ve kontrol süreçlerini ayrıntılandırır. Beton, zemin, taşıyıcı sistem, proje değişiklikleri, ruhsata aykırılık ve fenni mesuliyet gibi konular sahada somut risk alanlarıdır. Bir yapının tamamlanmış görünmesi, denetim sürecinin eksiksiz yürütüldüğü anlamına gelmez. Ruhsat, yapı kullanma izni, denetim kayıtları ve varsa idari yaptırımlar birlikte incelenmelidir.

Değerleme uzmanı için yapı denetimi bilgisi, özellikle yeni inşaat, devam eden proje, kentsel dönüşüm yapısı ve teminat değerlemesinde önem kazanır. Denetim süreci sağlıklı yürütülmüş yapıların yasal kullanılabilirliği ve finansman kabulü daha güçlü olabilir. Aykırılık, eksik belge, yapı durdurma veya denetim sorunu ise piyasa değerini düşürebilir veya raporda özel varsayım gerektirebilir. Bu nedenle yapı denetimi mevzuatı, taşınmazın fiziksel güvenliği ile hukuki geçerliliği arasında bağ kuran temel kaynaktır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.12 · Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

Riskli Alan, Riskli Yapı ve Kentsel Dönüşüm Süreci**KISACA**

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat, riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı kavramları üzerinden güvenli yerleşim ve yapılaşma hedefler. Tespit, itiraz, tahliye, yıkım, planlama, malik anlaşmaları, yardım, faiz desteği, harç ve vergi muafiyetleri dönüşüm sürecinin ana araçlarıdır. Değerleme açısından bu mevzuat, taşınmazın mevcut değerini, dönüşüm potansiyelini, malik haklarını, tahliye-yıkım riskini ve yeni proje ekonomisini birlikte etkiler.

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, yapı stokunun güvenli hale getirilmesi ve riskli yerleşimlerin yeniden düzenlenmesi amacıyla uygulanan kamu hukuku sürecidir. Mevzuat riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı kavramlarını kullanır. Riskli yapı tespiti çoğu zaman mevcut binanın ekonomik değerinden çok güvenlik ve teknik dayanım sorununu öne çıkarır. Bir taşınmazın riskli yapı olarak belirlenmesi, maliklerin kullanımını, satış pazarlığını, finansman imkanını ve gelecekteki geliştirme beklentisini doğrudan etkileyebilir.

Dönüşüm süreci tespit, bildirim, itiraz, maliklerle anlaşma, tahliye, yıkım ve yeni uygulama aşamalarını içerir. Maliklerin hisseleri oranında çoğunlukla karar alması, anlaşma sağlayamayanların paylarının değerlendirilmesi, tahliye süreleri ve yıkım ruhsatı gibi adımlar hukuki sonucu belirler. İdare, Bakanlık veya yetkilendirilen kurumlar planlama ve uygulama süreçlerinde geniş yetkilere sahip olabilir. Riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında planların resen yapılması, onaylanması veya değiştirilmesi, taşınmazın imar hakkını ve proje değerini değiştirebilir.

Yardım ve destek mekanizmaları dönüşüm ekonomisinin parçasıdır. Maliklere, kiracılara veya sınırlı aynı hak sahiplerine kira yardımı, taşınma yardımı, geçici konut veya işyeri tahsisi, faiz desteği gibi imkânlar tanınabilir. Bazı işlemlerde tapu, kadastro, belediye harçları, damga vergisi ve diğer ücretler yönünden muafiyetler gündeme gelebilir. Ancak yardım ve desteklerin koşulları, başvuru süreleri ve aynı anda yararlanılabilecek araçlar sınırlıdır. Bu unsurlar dönüşüm projesinin nakit akışını ve tarafların pazarlık gücünü etkiler.

Değerleme uzmanı için dönüşüm mevzuatı, mevcut yapı değeri ile dönüşüm sonrası arsa ve proje potansiyelini ayırmayı gerektirir. Riskli yapı kararı bulunan bir binada fiziksel yapı değerinden çok arsa payı, yeni proje hakkı, malik anlaşması, tahliye durumu ve planlama belirsizliği öne çıkabilir. Dönüşüm alanında bulunan taşınmazlarda idari kararlar, malik çoğunluğu, yıkım süreci, muafiyetler ve yeni imar koşulları birlikte incelenmelidir. Bu analiz yapılmadan piyasa emsalleriyle basit karşılaştırma yanıltıcı olabilir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.13 · Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat

Kira Sözleşmeleri ve Taşınmaz Kullanım Hakları

KISACA

Taşınmaz kiralarına ilişkin hükümler, kiraya verenin kullanımı veya yararlanmayı kiracıya bırakmasını, kiracının da kira bedeli ödeme borcunu üstlenmesini düzenler. Konut ve çatılı işyeri kiralarında yazılı rıza, güvence, kira bedeli, sözleşmenin devri, alt kira, ayıplar, tahliye ve sözleşmenin sona ermesi gibi özel koruyucu kurallar bulunur. Değerleme açısından kira mevzuatı, gelir yaklaşımında kira akışının sürdürülebilirliğini ve kiracılık hakkının taşınmaz değerine etkisini belirler.

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kira bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Taşınmaz kiralarında bu ilişki, yalnız taraflar arasındaki borç ilişkisi olarak kalmaz; taşınmazın fiili kullanımı, gelir üretme kapasitesi ve piyasa değeri üzerinde etkili olur. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyan özel hükümler bulunduğundan, kira sözleşmesinin süresi, bedeli ve sona erme koşulları değerlendirme açısından dikkatle incelenmelidir.

Kiraya verenin temel borcu kiralananı sözleşmeye uygun kullanıma elverişli halde teslim etmek ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaktır. Ayıplı teslim veya sonradan ortaya çıkan ayıplar, kira bedelinde indirim, aybın giderilmesi veya zarar tazmini gibi sonuçlar doğurabilir. Kiracının temel borcu ise kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri ödemektir. Ayrıca kiralananı özenle kullanma, komşulara saygı gösterme, bakım ve temizlik giderlerine katlanma, ayıpları bildirme ve gerekli durumlarda onarım veya gösterime katlanma yükümlülükleri vardır.

Taşınmaz kiralarında üçüncü kişilerin hakları ve malik değişikliği özel önem taşır. Kiralanan sözleşmeden sonra el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur; kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır. Kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir; bu şerh, kiracılık ilişkisinin taşınmaz üzerindeki etkisini güçlendirebilir. Alt kira, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devri ise özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası gibi sınırlamalara bağlıdır. Bu hükümler taşınmazın boşaltılabilirliğini ve gelir riskini etkiler.

Gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde kira mevzuatı, nakit akışının hukuki güvenilirliğini belirler. Uzun süreli kira, düşük bedelli sözleşme, tahliye güçlüğü, tapuya şerh, alt kira, devredilmiş kullanım hakkı veya kira bedeline ilişkin uyuşmazlık piyasa değerini değiştirebilir. Bu nedenle uzman, kira sözleşmesini yalnız gelir tutarı olarak değil; taraflar, süre, artış koşulu, güvence, sona erme hükümleri, şerhler ve fiili kullanım açısından analiz etmelidir.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.14 · Emlak Vergisi Kanunu

Emlak Vergisi ve Vergi Değerinin Belirlenmesi

KISACA

Emlak Vergisi Kanunu, Türkiye sınırları içindeki bina, arsa ve araziler üzerinden alınan yerel nitelikli vergiyi düzenler. Mükellefiyet, verginin konusu, muafiyet ve istisnalar, bildirim, vergi değeri, arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri, bina maliyet bedelleri ve belediye uygulamaları bu sistemin temel parçalarıdır. Değerleme açısından emlak vergisi değeri piyasa değerinin yerine geçmez; ancak taşınmazın idari kayıtlarını, yerel vergi yükünü ve bazı resmi işlemlerde kullanılan değeri anlamayı sağlar.

Emlak vergisi, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlar üzerinden alınan ve belediye gelirleri içinde önemli yeri olan bir vergidir. Kanun, hangi taşınmazların verginin konusuna girdiğini, mükellefin kim olduğunu, muafiyet ve istisnaları, bildirim, tarh ve tahakkuk esaslarını belirler. Bina vergisi yapılarla, arsa ve arazi vergisi ise taşınmazın niteliğiyle ilişkilidir. Taşınmazın belediye sınırları, büyükşehir statüsü, kullanım şekli ve niteliği vergi yükünü etkileyebilir. Bu nedenle emlak vergisi bilgileri değerlendirme dosyasında idari ve mali arka plan olarak değerlendirilir.

Emlak vergisinin hesaplanmasında vergi değeri temel alınır. Arsa ve araziler için takdir komisyonlarınca belirlenen metrekaresi birim değerleri, binalar için bina metrekaresi normal inşaat maliyet bedelleri ve yıpranma payları gibi unsurlar kullanılır. Vergi değeri, belirli dönemlerde yeniden değerlendirme ve takdir süreçlerine bağlı olarak güncellenir. Ancak bu değer, doğrudan piyasa değeri anlamına gelmez. Resmi amaçlarla kullanılan vergi değeri, çoğu zaman piyasa koşullarındaki arz-talep, konum, gelir potansiyeli ve özel hak durumunu tam yansıtmayabilir.

Mükellefiyet genellikle malik, varsa intifa hakkı sahibi veya malik gibi tasarruf eden kişiyle bağlantılıdır. Paylı mülkiyet, elbirliği mülkiyeti, kamu taşınmazları, muafiyetler, yeni inşa edilen binalar, kullanım değişiklikleri ve bildirim yükümlülükleri vergi uygulamasını etkiler. Belediyeye verilen bildirimler, tapu değişiklikleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni gibi belgeler emlak vergisi kayıtlarının güncellenmesine neden olabilir. Eksik veya hatalı kayıtlar, geçmiş dönem vergi borcu ya da idari düzeltme ihtiyacı yaratabilir.

Değerleme uzmanı emlak vergisi değerini piyasa değeriyle karıştırmamalıdır. Vergi değeri, taşınmazın resmi kayıtlardaki tanımı ve yerel mali yükü hakkında ipucu verir; fakat değerlendirme sonucu için tek başına yeterli değildir. Buna rağmen vergi rayiçleri, belediye kayıtları, arsa birim değerleri, beyan ve tahakkuk bilgileri, taşınmazın niteliği ve resmi kullanım geçmişi hakkında kontrol verisi sağlayabilir. Özellikle satış, miras, kamulaştırma, teminat ve yatırım analizlerinde emlak vergisi yükünün net nakit etkisi ayrıca dikkate alınmalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.15 · Gayrimenkul Alım–Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi

Gayrimenkul Satış, İnşa ve Ticari Kazanç Vergilemesi

KISACA

Gayrimenkul alım–satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesi, işlemin ticari faaliyet, değer artış kazancı, kurum kazancı veya arızı nitelik taşımasına göre değişir. Taşınmazın edinim amacı, elde tutma süresi, satış sıklığı, inşa faaliyetinin organizasyon içinde yürütülmesi, işletme aktifine kayıtlı olup olmaması ve KDV gibi dolaylı vergiler sonuç üzerinde belirleyicidir. Değerleme açısından vergileme, brüt satış değeri ile yatırımcının net ekonomik getirisi arasındaki farkı ortaya koyar.

Gayrimenkul alım–satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesinde ilk soru, faaliyetin hangi gelir unsuruna girdiğidir. Bir taşınmazın kişisel malvarlığı içinde satılması, ticari organizasyonla sürekli alım–satım yapılması veya bir işletmenin aktifindeki taşınmazın devredilmesi aynı vergi sonucunu doğurmaz. Edinim amacı, satış sayısı, satışlar arasındaki düzenlilik, inşaatın organizasyon içinde yürütülmesi ve kazanç elde etme niyeti ticari kazanç değerlendirmesinde önemlidir. Buna karşılık bazı satışlar değer artış kazancı veya istisna hükümleri kapsamında ele alınabilir.

İnşa kazançlarında özel inşaat, arsa karşılığı inşaat ve taahhüt işleri ayrımı vergisel sonucu etkiler. Kendi nam ve hesabına yapı üretilip satan işletmelerde maliyetin doğru belirlenmesi, bağımsız bölümlere dağıtılması ve satış hasılatıyla eşleştirilmesi gerekir. Arsa karşılığı inşaatta arsa sahibi ile müteahhit arasında bağımsız bölüm paylaşımı, teslim, fatura, KDV ve maliyet ayrımı önem kazanır. Kurumların aktifinde bulunan taşınmazların satışında kurumlar vergisi, istisna koşulları ve kazancın muhasebeleştirilmesi ayrıca değerlendirilir.

Katma değer vergisi, tapu harcı, damga vergisi ve diğer işlem maliyetleri gayrimenkul satışının net sonucunu değiştirebilir. KDV uygulamasında taşınmazın türü, teslimin ticari faaliyet kapsamında olup olmadığı, satıcının niteliği, bağımsız bölümün kullanım amacı ve istisna hükümleri dikkate alınır. Satış bedelinin resmi değerlerden düşük gösterilmesi, emsal bedel tartışmaları veya kayıt dışı ödeme riskleri vergi güvenliği açısından önemlidir. Bu konular, değerlendirme raporunda doğrudan vergi danışmanlığı yapılmasa bile ekonomik analiz bakımından göz ardı edilmemelidir.

Değerleme uzmanı için vergi bilgisi, piyasa değerini vergi hesabına çevirmek değil, işlemin net ekonomik etkisini anlamaktır. Yatırımcı brüt satış fiyatına değil, vergi ve işlem giderleri sonrası kalacak nakde bakar. İnşa projelerinde arsa maliyeti, inşaat maliyeti, satış zamanı, KDV yükü ve kazanç vergisi projenin yapılabilişliğini etkiler. Bu nedenle gayrimenkul alım–satım ve inşa kazançlarının vergilendirilmesi, değerlendirme analizinde nakit akışı, geliştirici kârı ve yatırım kararlarıyla birlikte ele alınmalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.16 · Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi

Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi ve Net Getiri**KISACA**

Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen kazançlar, mal ve hakların kiralınmasından doğan gelirlerin beyanı, tevkifatı, istisnası ve gider yöntemleriyle ilgilidir. Konut ve işyeri kiralari, gerçek kişi, kurum, dernek, vakıf veya kooperatif kiraya veren ayrımı, stopaj, KDV, muhtasar beyanname ve yıllık beyan yükümlülükleri farklı sonuçlar doğurabilir. Değerleme açısından kira gelirin vergilendirilmesi, brüt kira ile net işletme geliri arasındaki farkı ve gelir yaklaşımının ekonomik gerçekliğini belirler.

Kira gelirlerinin vergilendirilmesi, gayrimenkulün gelir üretme kapasitesini net ekonomik sonuca dönüştüren temel konudur. Gerçek kişilerin arazi, bina, bağımsız bölüm, tesisat, demirbaş veya gayrimenkul olarak tescil edilen hakları kiraya vermesinden elde ettiği gelir, koşullarına göre gayrimenkul sermaye iradı olarak değerlendirilir. Buna karşılık kurumların aktifine kayıtlı taşınmazlardan elde edilen kira geliri genellikle kurum kazancı içinde ticari kazanç niteliği taşır. Kiraya verenin hukuki statüsü ve taşınmazın işletme aktifinde yer alıp alması vergisel sınıflandırmayı değiştirir.

İşyeri kiralalarında tevkifat uygulaması önemli bir mekanizmadır. Vergi kesintisi yapmakla yükümlü kişi ve kuruluşlar, kira ödemesi sırasında belirli oranlarda stopaj yaparak kiraya veren adına vergi dairesine öder. Konut kiralalarında gerçek kişilerin birbirine yaptığı ödemelerde tevkifat bulunmayabilir; işyeri kiralalarında ise kiracının niteliği ve ödeme türü belirleyicidir. Muhtasar beyanname, kesilen vergilerin beyanı ve ödenmesi için kullanılır. Peşin ödenen kira bedellerinde dönemlere dağıtım ve mahsup konuları ayrıca önem taşır.

Kira gelirin beyanında istisnalar, götürü veya gerçek gider yöntemi, indirilebilecek giderler ve önceki yıllara ait veya gelecek yıllara ait kira tahsilatları dikkate alınır. Katma değer vergisi bakımından da kiralama işleminin ticari, sınai, zirai veya mesleki faaliyet kapsamında olup olmadığı, kiraya verenin niteliği ve istisna hükümleri önemlidir. Dernek, vakıf, kooperatif ve kamu kurumlarına ait taşınmazların kiraya verilmesinde özel kurallar gündeme gelebilir. Bu ayrımlar, kira gelirin vergiden sonra elde kalacak tutarını değiştirir.

Gelir yaklaşımı kullanılan değerlendirme çalışmalarında brüt kira, doğrudan taşınmaz değerine çevrilemez. Vergi kesintileri, KDV etkisi, beyan yükümlülüğü, tahsilat riski, gider yöntemi ve kiraya verenin statüsü net geliri belirler. Yatırımcı açısından önemli olan sürdürülebilir ve vergiden sonra anlamlı nakit akışıdır. Bu nedenle uzman, kira sözleşmesini ve piyasa kira düzeyini incelerken vergisel kesinti ve beyan etkilerini de ekonomik analiz içinde dikkate almalıdır.

4. GAYRİMENKUL MEVZUATI

İçindekiler

4.17 · Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü

TDUB'un Mesleki Düzen ve Disiplin Rolü**KISACA**

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği statüsü, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kuruluşları bakımından mesleki örgütlenme, üyelik, temsil, standart, etik, eğitim, sicil, disiplin ve gözetim fonksiyonlarını düzenler. Birlik, mesleğin kamu güvenine uygun yürütülmesi, üyeler arasında mesleki dayanışma ve değerlendirme hizmetlerinde kalite-disiplin dengesinin korunması için önemlidir. Değerleme uzmanı açısından TDUB, lisans sahibi olmanın ötesinde mesleki sorumluluk, etik davranış ve kurumsal aidiyet çerçevesini gösterir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin örgütlü, disiplinli ve kamu güvenine uygun biçimde yürütülmesi için önemli bir mesleki kurumdur. Statü, Birliğin amacı, organları, üyelik yapısı, görevleri, gelirleri, disiplin süreçleri ve mesleki düzenleme fonksiyonları hakkında çerçeve sağlar. Değerleme faaliyeti, sermaye piyasası ve finansal sistemle yakından ilişkili olduğundan yalnız bireysel uzmanlıkla değil, meslek örgütü denetimi ve standart kültürüyle desteklenmelidir. TDUB bu noktada mesleki kimliği kurumsal bir zemine bağlar.

Birliğin görevleri arasında üyelerin mesleki gelişimine katkı sağlamak, değerlendirme alanındaki standart ve etik ilkelerin benimsenmesini desteklemek, eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri yürütmek, meslek mensupları arasında dayanışmayı sağlamak ve disiplin hükümlerini uygulamak yer alır. Üyelik, lisanslı uzmanlar ve değerlendirme kuruluşları bakımından mesleki hak ve yükümlülükler doğurur. Birlik organları, karar alma ve denetim süreçleri aracılığıyla mesleğin ortak kurallarını işler hale getirir. Bu yapı, değerlendirme raporlarının güvenilirliği ve mesleki itibar açısından önemlidir.

TDUB'un rolü, Kurul tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarının kapsam dışı bazı faaliyetleriyle ilgili şikâyetlerde de ortaya çıkar. Mesleki davranış, sır saklama, bağımsızlık, rapor kalitesi, ücret ve müşteri ilişkileri gibi konular yalnız teknik yöntem meselesi değil, etik ve disiplin meselesidir. Birliğin sicil, duyuru, eğitim ve disiplin işlevleri, meslek mensuplarının standartlara uygun çalışmasını destekler. Bu nedenle değerlendirme uzmanı, TDUB statüsünü yalnız kurum bilgisi olarak değil, mesleğin davranış kuralları ve sorumluluk çerçevesi olarak okumalıdır.

Değerleme çalışmalarında güven, büyük ölçüde raporu hazırlayan kişinin ve kuruluşun mesleki bağımsızlığına, yetkinliğine ve hesap verebilirliğine dayanır. TDUB, bu güvenin meslek örgütü boyutunu temsil eder. Lisans sahibi uzmanların mesleki eğitimini sürdürmesi, standart değişikliklerini izlemesi, etik ilkelere uyması ve disiplin risklerinden kaçınması gerekir. Bu nedenle Birlik statüsü, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin yalnız değer hesaplama tekniği değil, aynı zamanda kamu yararıyla bağlantılı düzenlenmiş bir profesyonel faaliyet olduğunu gösterir.



benzensor



DERS NOTLARI 2026 BASKISI

SPL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İyi çalışmalar

Bu ders notları benzensor tarafından ücretsiz hazırlandı; resmî kurum yayını değildir. Hata bildirimi: destek@benzensor.com

Okudun, sıra pekiştirmede
Şimdi çöz!

Okuduğun konuyu hemen soruyla pekiştir. benzensor uygulamasında konu anlatımı, soru bankası ve gerçek sınav simülasyonu bir arada.

