



benzensor



DERS NOTLARI 2026 BASKISI

SPL KONUT DEĞERLEME

13 Konuluk Ders Notları

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

KİTAPÇIK

Ders / bölüm	2
Konu anlatımı	13
Kelime	5.203

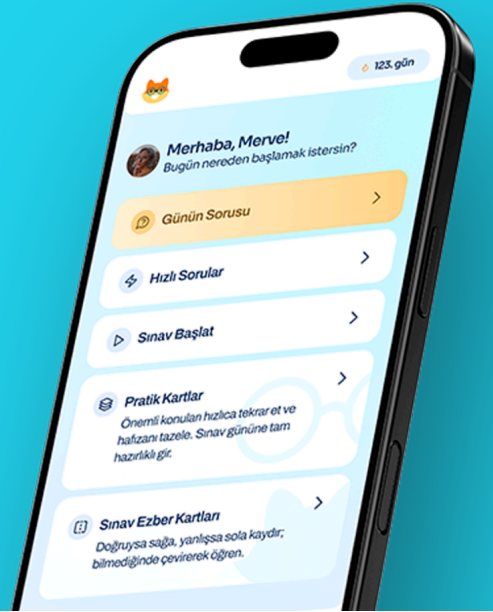
KAPSAM

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 Konut Değerleme ders notları · 2026 baskısı · 13 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

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

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.1 - Sermaye Piyasası Kanunu

Sermaye Piyasası Kanunu ve Konut Değerleme Bağlantısı

KISACA

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, sermaye piyasasının işleyişini, araçların ihracını, yatırımcıların bilgilendirilmesini, piyasa kurumlarının faaliyetini ve Kurulun gözetim yetkisini düzenleyen temel çerçevedir. Konut değerleme lisansı açısından bu kanun yalnız genel piyasa bilgisini değil, değerleme faaliyetinin neden düzenlenmiş ve güvene dayalı bir meslek olduğunu da açıklar. Kanun; ihraççı, yatırımcı, sermaye piyasası aracı, halka arz, izahname, borsa, yatırım kuruluşu ve sermaye piyasası kurumu gibi kavramlarla piyasadaki tarafları tanımlar. Yatırımcı korumasının merkezinde doğru, zamanında ve tam kamuyu aydınlatma bulunur. Kurulun düzenleme, denetim, tedbir ve yaptırım yetkileri piyasanın güvenilir çalışmasını sağlar.

Sermaye Piyasası Kanunu, tasarruf sahiplerinden fon ihtiyacı olanlara kaynak aktarımını düzenleyen sermaye piyasasının ana hukuki çerçevesidir. Bu piyasa, banka bilançosu üzerinden dolaylı finansmandan farklı olarak, sermaye piyasası araçlarının ihraç edilmesi ve el değiştirmesi yoluyla işler. Konut değerleme alanı da bu yapının dışındaki teknik bir faaliyet değildir; değerleme raporları teminat, ihraç, yatırım fonu, gayrimenkul portföyü ve finansal kararlar için güvenilir bilgi üretir. Bu nedenle kanunun piyasa güveni, bilgi açıklığı ve uzman kurum düzeni üzerine kurduğu sistem değerleme mesleğinin temel dayanaklarından biridir.

Kanun sermaye piyasası araçlarını, ihraççıları, yatırımcıları, aracı kurumları, borsaları ve Kurulun yetkilerini birlikte düzenler. İhraç, araçların halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yatırımcılara satılmasıdır. Halka arz belirsiz bir yatırımcı kitlesine yönelen genel çağrı niteliği taşır ve izahnameyle desteklenir. Halka arz edilmeyen ihraçlarda ise daha sınırlı bir belge düzeni bulunur. Bu ayırım, yatırımcının hangi bilgiye dayanarak karar verdiğini ve kamuyu aydınlatma yükümlülüğünün kapsamını belirler.

Kanunun yatırımcıyı koruma anlayışı, yatırımcıya her zaman kazanç sağlamak değil, kararını doğru bilgiyle verebilmesini sağlamaktır. Bu nedenle izahname, ihraç belgesi, finansal raporlar, özel durum açıklamaları ve bağımsız denetim gibi araçlar piyasa düzeninin ayrılmaz parçalarıdır. Yanlış, eksik veya yanıltıcı bilgi yalnız yatırımcı kararlarını değil, piyasa fiyatlarının sağlıklı oluşmasını da bozar. Gayrimenkul değerleme raporları da benzer şekilde gerçeğe uygun, gerekçeli ve izlenebilir bilgi üretmek zorundadır.

Sermaye Piyasası Kurulu, kanunun verdiği yetkiyle düzenleme yapar, başvuruları sonuçlandırır, piyasa kurumlarını gözetir ve gerektiğinde idari tedbir veya yaptırım uygular. Bu yetki, sermaye piyasası faaliyetlerinin uzman bir kamu otoritesi tarafından izlenmesini sağlar. Konut değerleme bağlamında önemli olan nokta, değerleme faaliyetinin yalnız teknik hesaplama değil, piyasa güveniyle bağlantılı

düzenlenmiş bir mesleki hizmet olmasıdır. Kanun, piyasadaki her aktörün belirlenmiş kurallara uymasını ve yatırımcı kararlarını etkileyen bilgilerin güvenilir olmasını hedefler.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.2.1 - Özel Durumlar Tebliği II-15.1

Özel Durum Açıklamalarında Bilgi ve Zamanlama Disiplini

KISACA

Özel Durumlar Tebliği, sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcı kararlarını etkileyebilecek bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esasları düzenler. Bu çerçevenin amacı, içsel bilginin belirli kişilerde kalmasını ve piyasada bilgi eşitsizliği yaratmasını önlemektir. Açıklama yükümlülüğü olayın önemine, bilginin kesinlik derecesine, yatırımcı kararına etkisine ve zamanında duyurulma ihtiyacına göre değerlendirilir. Konut değerlendirme açısından tebliğ, değerlendirme raporlarının ve gayrimenkul portföylerine ilişkin bilgilerin kamuyu aydınlatma sistemindeki önemini kavratır. Özel durum açıklaması, piyasanın söylentiyle değil doğrulanabilir bilgiyle hareket etmesini sağlayan temel araçlardan biridir.

Özel durum açıklamaları, sermaye piyasasında bilgi eşitliği ve şeffaflık sağlamak için kullanılır. Piyasada işlem gören araçların fiyatını veya yatırımcıların kararını etkileyebilecek gelişmeler yalnız belirli kişi veya grupların bilgisiyle sınırlı kalırsa piyasa güveni zedelenir. Özel Durumlar Tebliği bu riski azaltmak için hangi bilginin, ne zaman ve nasıl kamuya açıklanacağını düzenler. Amaç, yatırımcıların kararlarını aynı anda erişilebilir, doğru ve yeterli bilgiye dayanarak verebilmesidir.

Tebliğde içsel bilgi ve sürekli bilgi ayrımı önemlidir. İçsel bilgi, henüz kamuya açıklanmamış olan ve açıklandığında sermaye piyasası aracının değerini, fiyatını veya yatırımcı kararını etkileyebilecek nitelikteki bilgidir. Sürekli bilgi ise ortaklığın sermaye, yönetim, oy hakları, önemli pay sahipliği yapısı ve benzeri alanlarda piyasaya düzenli şekilde bildirilmesi gereken bilgileri ifade eder. Bir bilginin açıklanıp açıklanmayacağı değerlendirilirken yalnız gerçekleşmiş sonuçlar değil, makul yatırımcı kararına etkisi de dikkate alınır.

Açıklamanın zamanlaması, açıklamanın içeriği kadar önemlidir. Bilgi kesinleştğinde veya açıklama yükümlülüğü doğduğunda gecikmeden kamuya duyurulmalıdır. Bazı hâllerde meşru çıkarların zarar görmemesi için açıklama ertelenebilir; ancak erteleme piyasanın yanıltılmaması, bilginin gizliliğinin korunması ve koşulların kayda bağlanması şartlarına bağlıdır. Gizlilik bozulursa veya söylenti piyasayı etkiler hâle gelirse açıklama yükümlülüğü yeniden gündeme gelir.

Konut değerlendirme alanında özel durum açıklamaları özellikle gayrimenkul portföyleri, değerlendirme raporları, önemli varlık alım satımları, projeler, ipotek ve teminat yapıları bakımından anlam kazanır. Bir gayrimenkulün değerini etkileyen imar değişikliği, büyük proje kararı, portföy değerindeki önemli değişim veya değerlendirme raporunda yatırımcı kararını etkileyen bulgu kamuya açıklama düzeniyle bağlantılı olabilir. Bu nedenle tebliğ, değerlendirme uzmanına doğrudan rapor formatı öğretmeye de değerlendirme bilgisinin sermaye piyasasında ne kadar kritik ve zaman duyarlı olduğunu gösterir.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.2.2 • Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1

Kurumsal Yönetim Tebliği ve Şeffaf Yönetim Yapısı

KISACA

Kurumsal Yönetim Tebliği, halka açık ortaklıklarda adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkelerinin uygulanmasına ilişkin esasları düzenler. Tebliğ; pay sahipleri, kamuyu aydınlatma, menfaat sahipleri ve yönetim kurulu başlıkları üzerinden şirket yönetiminin piyasa güvenliğini desteklemesini amaçlar. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri, komiteler, ilişkili taraf işlemleri, önemli nitelikte işlemler ve yatırımcı ilişkileri gibi düzenlemeler çıkar çatışmalarını azaltır. Konut değerlendirme açısından kurumsal yönetim, gayrimenkul portföylerinin ve değerlendirme süreçlerinin bağımsız, şeffaf ve denetlenebilir yönetilmesini destekler. İyi kurumsal yönetim, değerlendirme raporlarının kullanıldığı karar ortamının güvenilirliğini artırır.

Kurumsal yönetim, şirketin yalnız çoğunluk pay sahibinin veya yöneticilerin tercihleriyle değil, pay sahipleri, yatırımcılar, alacaklılar, çalışanlar ve piyasa dahil tüm menfaat sahiplerinin güvenliğini koruyacak ilkelerle yönetilmesini ifade eder. Kurumsal Yönetim Tebliği bu anlayışı sermaye piyasası ortaklıkları için somut kurallara bağlar. Temel ilkeler adillik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluktur. Bu ilkeler şirket yönetiminin bilgi saklamadan, çıkar çatışmalarını yöneterek ve kararlarının hesabını verebilir biçimde hareket etmesini sağlar.

Tebliğin pay sahipleri boyutu, ortaklık haklarının etkin kullanılmasını ve yatırımcı ilişkilerinin düzenli işlenmesini hedefler. Kamuyu aydınlatma boyutu, finansal ve finansal olmayan bilgilerin zamanında, doğru ve anlaşılabilir açıklanmasına dayanır. Menfaat sahipleri boyutu, şirketin faaliyetlerinden etkilenen kesimlerin haklarını dikkate alır. Yönetim kurulu boyutu ise kurulun yapısı, bağımsızlığı, komiteleri, görev dağılımı ve risk gözetimiyle ilgilidir. Böylece şirket yönetimi kişilere bağlı kapalı bir yapı olmaktan çıkar, kurallı ve izlenebilir bir yapıya kavuşur.

İlişkili taraf işlemleri ve önemli nitelikte işlemler kurumsal yönetimin hassas alanlarıdır. Şirketin hakim ortakları veya ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemler, piyasa koşullarına uygun değilse azınlık pay sahipleri ve yatırımcılar zarar görebilir. Bu nedenle değerlendirme raporları, adil işlem fiyatının belirlenmesinde ve kararın şeffaflaştırılmasında önemli rol oynayabilir. Gayrimenkul alım satımı, kiralama, portföy devri veya aynı sermaye gibi işlemlerde bağımsız değerlendirme, kurumsal yönetim ilkelerinin pratik aracına dönüşür.

Konut değerlendirme bağlamında tebliğin önemi, değerlendirme bilgisinin nasıl bir yönetim ve açıklama ortamında kullanılacağını göstermesidir. Bir gayrimenkul portföyünün değeri yalnız teknik raporla değil, bu raporu talep eden şirketin yönetim kalitesi, açıklama disiplini ve çıkar çatışmalarını önleme mekanizmalarıyla da güven kazanır. İyi kurumsal yönetim, değerlendirme raporunun bağımsızlığını ve yatırımcı kararlarındaki işlevini güçlendirir.

1.2.3 · Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği III-52.1

Yatırım Fonlarında Portföy, Katılma Payı ve Değerleme Mantiğı

KISACA

Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, fonların kuruluşu, portföy yönetimi, katılma payları, fon türleri, yatırım sınırlamaları, saklama, bilgilendirme ve değerlendirme esaslarını düzenler. Fon, katılma payı sahipleri adına yönetilen malvarlığıdır ve tüzel kişiliği bulunmasa da kendi malvarlığı ayrı izlenir. Portföydeki varlıkların doğru değerlendirilmesi, katılma payı fiyatının doğru hesaplanması için zorunludur. Gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı araçlar içeren yapılarda değerlendirme raporları portföy değerinin güvenilirliğini etkiler. Tebliğ, yatırımcıların fona hangi varlıklarla, hangi risklerle ve hangi değerlendirme esaslarıyla katıldığını anlayabilmesi için şeffaflık ve düzenli bilgilendirme mekanizması kurar.

Yatırım fonu, tasarruf sahiplerinden toplanan kaynakların belirli bir yatırım stratejisine göre portföyde değerlendirilmesini sağlayan kolektif yatırım yapısıdır. Fonun malvarlığı kurucunun, yöneticinin ve saklayıcının malvarlığından ayrıdır; katılma payı sahipleri fon portföyündeki varlıkların değer artışı veya gelirinden payları oranında yararlanır. Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği, bu yapının kuruluşunu, yönetimini, portföy sınırlamalarını, değerlendirme düzenini ve yatırımcı bilgilendirmesini belirler.

Fonlarda en kritik konulardan biri portföy değeridir. Katılma payı fiyatı fon toplam değerinin pay sayısına bölünmesiyle ilişkilidir. Bu nedenle portföydeki varlıkların gerçeğe uygun ve düzenli değerlendirilmesi yatırımcıların eşit işlem görmesi için zorunludur. Varlık değeri olduğundan yüksek belirlenirse fona giren veya fondan çıkan yatırımcılar arasında haksız transfer doğabilir. Olduğundan düşük belirlenirse fon performansı ve yatırımcı kararları yanıltıcı hâle gelir.

Tebliğ fon türleri ve portföy sınırlamalarıyla yatırım politikasını yatırımcıya görünür kılar. Borçlanma araçları, pay senetleri, para piyasası araçları, kıymetli madenler, fon katılma payları veya gayrimenkule dayalı araçlar gibi farklı varlık grupları fon stratejisini ve riskini değiştirir. Fonun izahnamesi, yatırımcı bilgi formu ve periyodik raporları yatırımcının fonun neye yatırım yaptığını, hangi riskleri taşıdığını ve maliyet yapısını anlamasını sağlar.

Konut değerlendirme açısından bu tebliğin önemi, kolektif yatırım yapılarında değerlendirme disiplininin yatırımcı haklarıyla doğrudan bağlantılı olduğunu göstermesidir. Gayrimenkul yatırım fonları veya gayrimenkule dayalı portföy unsurları söz konusu olduğunda taşınmaz değerlemesi portföy değerinin temel girdilerinden biri olabilir. Değerleme raporunun bağımsız, güncel ve pazar verileriyle destekli olması, katılma payı fiyatının ve yatırımcı bilgilendirmesinin güvenilirliğini artırır. Bu yüzden fon düzeni, değerlemeyi yalnız teknik hesap değil, yatırımcı eşitliği ve piyasa güveni için zorunlu bir kontrol mekanizması hâline getirir.

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 Piyasa Güveni

KISACA

TSPB üyelerinin meslek kuralları, sermaye piyasası faaliyetlerinin dürüst, özenli, adil ve piyasa güvenliğini koruyacak biçimde yürütülmesini hedefler. Üyeler mevzuata uymalı, müşterinin bilgi ve risk profilini dikkate almalı, çıkar çatışmalarını yönetmeli, sır saklamalı ve yanıltıcı davranışlardan kaçınmalıdır. Bu kurallar yalnız aracı kurum davranışlarını değil, sermaye piyasasında profesyonel hizmet sunmanın genel etik zeminini gösterir. Konut değerlendirme uzmanı açısından meslek kuralları; bağımsızlık, tarafsızlık, yeterli inceleme, açık raporlama ve müşteri baskısına karşı mesleki özen kavramlarıyla bağlantılıdır. Piyasa güveni, teknik bilginin doğru davranış kurallarıyla desteklenmesine bağlıdır.

TSPB üyelerinin sermaye piyasası faaliyetlerini yürütürken uyacakları meslek kuralları, piyasanın güven, açıklık ve dürüstlük içinde işlemlerini destekleyen davranış çerçevesidir. Sermaye piyasasında profesyonel hizmet veren kurumlar yalnız kendi ticari çıkarlarını değil, müşterilerin haklarını ve piyasanın bütününe duyulan güveni de gözetmek zorundadır. Bu nedenle meslek kuralları mevzuata uyum, özen, sadakat, dürüstlük, sır saklama, çıkar çatışması yönetimi ve müşteriyle doğru iletişim gibi alanları kapsar.

Mesleki faaliyette temel beklenti, işin uzmanlık gerektiren niteliğine uygun dikkat ve basiretin gösterilmesidir. Kurumlar ve çalışanlar müşterilerine yanlış, eksik veya yanıltıcı bilgi vermemeli; sundukları hizmetin risklerini ve niteliğini anlaşılır şekilde açıklamalıdır. Müşterinin mali durumu, bilgi düzeyi, yatırım amacı ve risk tercihi dikkate alınmadan standart ve gelişigüzel yönlendirme yapılması mesleki özenle bağdaşmaz. Bu yaklaşım değerlendirme mesleğinde de benzer şekilde geçerlidir: rapor kullanıcısının kararını etkileyebilecek bilgiler saklanmamalı, varsayımlar açık yazılmalı ve sonuçlar verinin taşıdığı güven düzeyiyle uyumlu sunulmalıdır.

Çıkar çatışmaları meslek kurallarının önemli konusudur. Bir kurum veya çalışan aynı anda müşteri, işveren, kendi menfaati ve piyasa düzeni arasında çatışan baskılarla karşılaşabilir. Beklenen davranış, çatışmayı mümkünse önlemek, mümkün değilse tarafları bilgilendirmek ve adil davranmaktır. Sır saklama yükümlülüğü de bu güven ilişkisinin parçasıdır. Müşteri veya kurum hakkında öğrenilen gizli bilgiler yetkisiz kişilerle paylaşılamaz ve kişisel menfaat için kullanılamaz.

Konut değerlendirme uzmanı açısından bu kuralların mesajı nettir: teknik bilgi tek başına yeterli değildir. Değerleme raporunun güvenilirliği, uzman kişinin bağımsız davranmasına, yeterli araştırma yapmasına, baskı altında sonucu değiştirmemesine, çıkar ilişkilerini açıklamasına ve raporda kullanıcıyı yanıltabilecek boşluk bırakmamasına bağlıdır. Meslek kuralları bu nedenle sermaye piyasası çalışanları için yazılmış olsa da değerlendirme faaliyetinin etik omurgasını anlamak için de yol göstericidir.

1. DAR KAPSAMLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATI VE MESLEK KURALLARI

İçindekiler

1.3.2 · Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları

Sermaye Piyasası Çalışanlarında Etik İlkeler ve Davranış Kuralları

KISACA

Sermaye piyasası çalışanlarının etik ilkeleri ve davranış kuralları, piyasada güvenin kişisel ve kurumsal davranışlarla korunmasını amaçlar. Etik ilkeler çalışanın mesleki duruşunu, davranış kuralları ise somut olaylarda nasıl hareket etmesi gerektiğini belirler. Bağımsızlık, dürüstlük, adillik, özen, sürekli gelişim, sır saklama ve etik düşünme bu çerçevenin temelidir. Çalışan; müşterinin menfaatini gözetmeli, piyasayı yanıltıcı işlem veya bilgi kullanımından kaçınmalı, çıkar çatışmalarını açıklamalı ve mevzuata aykırı işlem karşısında sorumluluk almalıdır. Konut değerlendirme bağlamında bu ilkeler, raporun bağımsızlığı, tarafsızlığı, bilgi gizliliği ve değer görüşünün baskıdan uzak oluşturulması bakımından doğrudan önem taşır.

Etik ilkeler ve davranış kuralları, sermaye piyasasında çalışan kişilerin yalnız mevzuata biçimsel olarak uymasını değil, piyasa güvenliğini koruyacak mesleki duruşu benimsemesini amaçlar. Etik ilkeler daha genel ve yön gösterici niteliktedir; çalışanın nasıl bir profesyonel olması gerektiğini anlatır. Davranış kuralları ise bu ilkelerin günlük iş kararlarında nasıl uygulanacağını somutlaştırır. Bu ayrım önemlidir, çünkü her olay mevzuatta ayrıntılı yazılı olmayabilir; böyle durumlarda etik düşünme mesleki kararın pusulası olur.

Temel etik çerçevede bağımsızlık, dürüstlük ve adillik öne çıkar. Çalışan, kişisel çıkarını, işveren baskısını veya kısa vadeli kazanç beklentisini müşterinin ve piyasanın güvenilir işleyişinin önüne koymamalıdır. Özen ve titizlik, yapılan işin gerektirdiği bilgi, dikkat ve araştırma seviyesini ifade eder. Sürekli gelişim, sermaye piyasası mevzuatı ve ürünleri değiştiğinde çalışanın bilgisini güncel tutmasını gerektirir. Sır saklama, müşteri ve kurum hakkında öğrenilen gizli bilgilerin yetkisiz kullanılamayacağını ve açıklanamayacağını belirtir.

Davranış kuralları piyasanın dürüst işleyişini koruyan daha somut yükümlülükler getirir. İçsel bilgiye dayanarak işlem yapmak, piyasa dolandırıcılığına katılmak, yanıltıcı izlenim yaratmak veya piyasa bozucu eylemler içinde yer almak güveni zedeler. Çalışan böyle bir davranışla karşılaştığında yalnız pasif kalmamalı, ilgili uyarı ve bildirim sorumluluklarını yerine getirmelidir. Müşterilere karşı görevler de sadakat, sağduyu ve özen eksenindedir. Müşterinin bilgisi, amacı ve risk yapısı dikkate alınmalı; performans veya beklenti sunumunda yanıltıcı ifadelerden kaçınılmalıdır.

Konut değerlendirme açısından etik ilkelerin karşılığı, değerlendirme sonucunun tarafsız ve baskıdan uzak oluşturulmasıdır. Uzman, müşterinin istediği sonucu üretmek için değil, değerlendirme konusu taşınmaz hakkında güvenilir değer görüşü vermek için çalışır. Yetersiz veri varsa bunu açıklar; çıkar çatışması varsa gizlemez; gizli bilgiyi korur; rapor kullanıcısının kararını etkileyebilecek sınırlamaları belirtir. Böylece etik ilkeler, değerlendirme raporunun yalnız doğru hesaplanmasını değil, güvenilir bir mesleki süreçten çıkmasını sağlar.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.1 • Değerlemeye İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve

Gayrimenkul Değerlemesinin Bilimsel ve Ekonomik Çerçevesi

KISACA

Gayrimenkul değerlemesi, bir taşınmazın değerini yalnız sezgisel fiyat tahmini olarak değil; ekonomi, hukuk, finans, pazar gözlemi ve mesleki muhakeme birleşimiyle açıklayan uygulamalı bir disiplindir. Değer, yararlılık, kıtlık, arzu ve etkin alım gücü gibi arz ve talep faktörlerinden etkilenir. Gayrimenkulün hukuki hakları, kullanım kısıtları, gelecekte sağlayacağı faydalar, pazar koşulları ve en iyi ve en verimli kullanım olasılığı değer düşüncesinin temelini oluşturur. Bu çerçeve, değerlendirme uzmanının yalnız mevcut fiziksel duruma değil, hakların niteliğine, piyasa beklentilerine ve ekonomik ilkelere birlikte bakmasını gerektirir.

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin temel kavramlar, değer tespitinin neden yalnızca bir fiyat tahmini olmadığını açıklar. Gayrimenkul değerlendirme ekonomi, hukuk, finans, teknoloji, pazar deneyimi ve mesleki muhakemeyi bir araya getiren uygulamalı bir faaliyettir. Taşınmazın değeri, içinde bulunduğu piyasa ve ona bağlı haklar değiştikçe değişir. Bu nedenle değerlendirme uzmanı yalnız fiziksel yapıyı değil, taşınmazın hukuki durumunu, ekonomik kullanımını, pazar katılımcılarının beklentilerini ve finansman olanaklarını birlikte ele alır. Modern değerlendirme anlayışında gözlemlenebilir pazar verileri, doğru tanımlanmış yöntemler ve mesleki standartlar değer görüşünün güvenilirliğini belirler.

Değerin oluşumunda arz ve talep faktörleri belirleyicidir. Yararlılık, bir varlığın ihtiyaç, istek veya arzuları karşılama kabiliyetidir; konutta barınma, ticari taşınmazda gelir elde etme olanağı bu yararlılığın örnekleridir. Kıtlık, mevcut veya potansiyel arz ile talep arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bir arazi teorik olarak bol görünse bile, belirli konum, imar hakkı, ulaşım ve kullanım olanağı bakımından kıt hale gelebilir. Arzu, taşınmazı edinmeye yönelten bireysel veya kurumsal isteği; etkin alım gücü ise bu isteğin pazarda satın alma gücüyle desteklenmesini ifade eder. Değerleme, bu dört unsurun birlikte nasıl işlediğini anlamaya çalışır.

Gayrimenkul değerine etki eden ekonomik ilkeler de değerlendirme çerçevesinin parçasıdır. Beklenti ilkesi, değer gelecekte sağlanacak faydaların bugünden algılanmasıyla oluştuğunu gösterir. Değişim ilkesi, piyasa koşulları, imar hakları, nüfus, gelir düzeyi, teknoloji ve finansman koşulları değiştikçe değer de değişeceğini anlatır. İkame ilkesi, benzer faydayı sağlayan başka bir taşınmazın maliyeti veya fiyatı bilindiğinde değer için sınır oluşacağını ifade eder. Katkı ilkesi, bir unsurun değere etkisinin maliyetinden değil, toplam değere yaptığı katkıdan ölçülmesini gerektirir. Denge ve uygunluk ilkeleri ise arsa, yapı, konum ve kullanım yoğunluğu arasında ekonomik uyum aranmasını sağlar.

Değerleme çerçevesinde hakların niteliği merkezi önemdedir. Taşınmazın mülkiyet hakkı, sınırlı ayni haklar, kira ilişkileri, imar kısıtları, şerhler ve beyanlar değer görüşünü değiştirebilir. Aynı fiziksel taşınmaz, farklı hak paketiyle farklı değere sahip olabilir. Bu yüzden değerlendirme uzmanı taşınmazı pazar, hukuk ve kullanım bakımından tanımlar; değer esasını ve değerlendirme amacını açıkça belirler. Kamu

yararı da bu noktada ortaya çıkar: tutarlı, güvenilir ve standartlara uygun değerlendirme, alım satım, teminatlandırma, finansman, kamulaştırma, finansal raporlama ve uyuşmazlık çözümü gibi birçok alanda karar kalitesini artırır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.2 · Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması

İmar, Haklar ve Taşınmaz Türleri Üzerinden Sınıflandırma

KISACA

Değerleme konusu malların sınıflandırılması, taşınmazın hangi hukuki, imari ve ekonomik özelliklerle değerlendirileceğini belirler. İmar planları, imar durumu belgesi, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi taşınmazın yasal haklarını ve kısıtlarını gösteren ana bilgi kaynaklarıdır. Mekânsal planlama sistemi üst ölçekten alt ölçeğe kademeli ilerler ve her plan, alt planları yönlendiren kararlar üretir. Değerleme uzmanı arsa, arazi, yapı, bağımsız bölüm, ticari gayrimenkul veya özel amaçlı taşınmaz gibi sınıfları yalnız fiziksel görünüme göre değil; kullanım kararı, izinler, haklar, kısıtlar, piyasa beklentisi ve yasal uygunluk bakımından inceler.

Değerleme konusu olan malların sınıflandırılması, taşınmazın hangi hukuki ve ekonomik çerçevede değerlendirilebileceğini belirleyen ilk adımdır. Gayrimenkulün fiziksel niteliği tek başına yeterli değildir; arsa, arazi, yapı veya bağımsız bölüm olmasının yanında imar planındaki kullanım kararı, yapılaşma hakkı, mevcut izinleri, tapu kayıtları ve kullanım kısıtları birlikte değerlendirilir. İmar kavramı, yerleşim yerlerinin düzenli, sağlıklı, estetik ve yaşam gereklerine uygun biçimde geliştirilmesini ifade eder. İmar hukuku ise planlama yetkilerini, usulleri, hedefleri ve uyulması gereken kuralları belirler. Bu nedenle değerlendirme uzmanının taşınmazı sınıflandırırken imar düzenini ve taşınmazın bu düzene uygunluğunu incelemesi gerekir.

İmar planı incelemesi, değerlendirme çalışmalarının temel bilgi alanlarından biridir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu alanda hangi arazi kullanım türünün öngörüldüğü, hangi yapılaşma haklarının tanındığı ve hangi kısıtların bulunduğu bu incelemeyle anlaşılır. İmar planı, imar durumu belgesi, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi sırasıyla incelenerek taşınmazın yasal gelişim süreci ve mevcut durumu karşılaştırılır. Bir yapının değerlendirme tarihinde görülen fiziksel durumu ile ruhsat, proje veya izin belgelerindeki durumu farklı olabilir. Bu farkların değere etkisi, özellikle konut ve ticari gayrimenkul değerlemelerinde dikkatle ele alınmalıdır.

Mekânsal planlar taşınmaz sınıflandırmasının üst çerçevesini kurar. Mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planı arasında kademeli birliktelik bulunur. Her plan üst ölçek kararlarına uygun olmak, raporu ve plan notlarıyla bütün oluşturmak ve alt ölçek planları yönlendirmek zorundadır. Planlar kamu yararı amacıyla yapılır; doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, afet ve iklim risklerinin gözetilmesi, geleneksel dokunun korunması ve altyapı kararlarının bütünlük içinde ele alınması bu sürecin unsurlarıdır. Değerleme açısından bu yapı, parsel bazındaki değerlerin çoğu zaman üst ölçekli plan kararlarından etkilendiğini gösterir.

Taşınmaz sınıflandırması pazar analiziyle de bağlantılıdır. Arsanın yüzölçümü, geometrik şekli, cephe özellikleri, eğimi, terk durumu, altyapı olanakları ve ulaşım akslarına yakınlığı kullanım potansiyelini etkiler. Konut, ofis, perakende, tarım, sanayi, lojistik veya konaklama tesisleri farklı talep ve arz dinamiklerine sahiptir. Aynı parsel, konut kullanımına izin veriyorsa başka, ticari kullanım olanağı

taşıyorsa başka ekonomik değer yaratabilir. Bu nedenle değerleme uzmanı sınıflandırmayı yalnız tapu kaydındaki nitelik üzerinden değil, imar, fiili kullanım, piyasa talebi, yasal uygunluk ve en iyi ve en verimli kullanım olasılığı üzerinden yapar.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.3 · Değerleme Süreci ve Yöntemleri

Değerleme Sorunundan Nihai Değer Görüşüne Uzanan Süreç

KISACA

Değerleme süreci, müşterinin değer sorusuna güvenilir yanıt verebilmek için izlenen sistematik aşamalar bütünüdür. Süreç değerleme sorununun tanımlanmasıyla başlar; müşteri ve diğer kullanıcılar, kullanım amacı, değer esası, değerleme tarihi, taşınmazın fiziki, hukuki ve ekonomik özellikleri ile varsayımlar belirlenir. İşin kapsamı, sorumlulukları ve raporun sınırlarını netleştirir. Ardından veriler toplanır, piyasa ve taşınmaz analizleri yapılır, arazi değeri tahmin edilir ve uygun değerleme yaklaşımları uygulanır. Maliyet, gelir ve pazar yaklaşımlarından elde edilen göstergeler uyumlaştırılarak nihai değer takdir raporlanır.

Değerleme süreci, değerleme uzmanının müşterinin taşınmaz değeriyle ilgili sorusuna yanıt hazırlamak için izlediği sistematik yöntemler bütünüdür. Süreç görevin kabulüyle başlar ve değerlendirme sonucunun müşteriye veya ilgili kullanıcılara bildirilmesiyle tamamlanır. İlk aşama değerlendirme sorununun açıkça tanımlanmasıdır. Bu aşamada müşteri, değerlendirme raporunun diğer kullanıcıları, değerlemenin kullanım amacı, değer esası, değerlendirme tarihi, değerlendirme konusu gayrimenkul ve varsayımlar belirlenir. Sorun doğru tanımlanmazsa kullanılacak veri, yöntem ve rapor dili de yanlış seçilebilir. Bu nedenle kapsamın başlangıçta netleşmesi değer görüşünün güvenilirliği için zorunludur.

Değerleme amacı, raporun hangi karar için kullanılacağını gösterir. Alım satım, kira tespiti, teminat, kamulaştırma, vergi, finansal raporlama veya yatırım analizi farklı değer esasları ve farklı bilgi derinliği gerektirebilir. Değer esası pazar değeri, makul değer, yatırım değeri, sinerji değeri veya tasfiye değeri gibi farklı kavramlarla ifade edilebilir. Değerleme tarihi de kritiktir; çünkü değer yalnız belirli bir tarih itibarıyla geçerlidir. Piyasa koşulları, faiz oranları, imar kararları, fiziki durum ve kullanım beklentileri zamanla değişebildiği için rapor tarihi ile değerlendirme tarihi ayrıştırılabilir. Geçmişe dönük veya geleceğe yönelik değerlendirmeler bu ayrımın önemini daha görünür hale getirir.

İşin kapsamı, değerlendirme görevinin sözleşme niteliğindeki sınırlarını belirler. Değerlemeyi gerçekleştirenin kimliği, taraflarla ilişkisi, müşterinin ve diğer kullanıcıların kimliği, değerlendirme konusu gayrimenkul, para birimi, kullanılacak değer esası, varsayımlar, özel varsayımlar, veri kaynakları, inceleme düzeyi ve raporlama biçimi bu kapsamda açıklanır. Varsayımlar özellikle önemlidir; planlanan bir yapının tamamlanmış kabul edilmesi, kiralanmış bir binanın boş varsayılması veya çevresel riskin bulunmadığı kabulü gibi özel varsayımlar değer sonucunu değiştirebilir. Bu nedenle rapor kullanıcılarının bu kabulleri anlaması gerekir.

Süreçte veri toplama ve analiz aşamaları değerlendirme yöntemlerinin temelini oluşturur. Değerleme uzmanı tapu, imar, ruhsat, proje, piyasa emsalleri, kira verileri, maliyet bilgileri, bölgesel gelişim ve ekonomik koşulları inceler. Ardından arazi değerinin tahmini ve uygun değerlendirme yaklaşımlarının uygulanması gelir. Pazar yaklaşımı benzer işlemlerden, gelir yaklaşımı taşınmazın yaratacağı nakit

akışlarından, maliyet yaklaşımı ise arsa değeri ve yapı maliyetinden hareket eder. Her yaklaşım her taşınmaz için aynı ağırlıkta değildir; verinin niteliği, taşınmazın türü ve değerlendirme amacı yöntemin uygunluğunu belirler. Son aşamada değer göstergeleri uyumlaştırılır, nihai değer takdiri oluşturulur ve tanımlanan değer anlaşılır biçimde raporlanır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.4 · Değerleme Matematiği ve Uygulamaları

Paranın Zaman Değeri ve Değerleme Hesaplarının Mantığı

KISACA

Değerleme matematiği, farklı zamanlarda oluşan nakit akışlarının aynı değerde kabul edilemeyeceği düşüncesine dayanır. Paranın zaman değeri, bugünkü paranın gelecekteki aynı tutardan daha değerli olduğunu; faiz ise sermayenin bedeli, riskin karşılığı ve fon arz-talep dengesinin sonucu olarak ortaya çıktığını gösterir. Nominal faiz; reel faiz, enflasyon primi, kredi riski, likidite riski ve vade riskinden etkilenir. Gayrimenkul değerlemesinde bugünkü değer, gelecek değer, iskonto, kapitalizasyon ve nakit akışı hesapları gelir yaklaşımının temel araçlarıdır. Bu hesaplar, özellikle kira geliri, proje getirisi, kredi maliyeti ve yatırım alternatiflerinin karşılaştırılmasında kullanılır.

Değerleme matematiği ve uygulamaları, gayrimenkul değerinin zaman içinde oluşan nakit akışlarıyla nasıl ilişkilendirileceğini açıklar. Paranın zaman değeri bu alanın merkezindedir. Bugün elde edilen bir para tutarı, gelecekte elde edilecek aynı tutardan daha değerlidir; çünkü bugünkü para hemen tüketilebilir, yatırıma yönlendirilebilir veya gelir yaratabilir. Bu yüzden farklı tarihlerdeki para girişleri veya çıkışları doğrudan toplanarak karşılaştırılmaz. Bir projenin toplam kârı yüksek görünse bile nakit akışlarının hangi yıllarda gerçekleştiği bilinmeden ekonomik değer yorumu yapılamaz. Erken oluşan nakit akışları, aynı tutardaki geç nakit akışlarından daha yüksek bugünkü değere sahip olabilir.

Faiz kavramı, paranın zaman değerini ölçmenin temel aracıdır. Faiz, sermayenin bedeli, makroekonomik denge unsuru, para talebi ve likidite tercihini etkileyen değişken ve fon kullananlar için maliyet unsurudur. Nominal faiz oranı piyasada gözlenen faizdir; reel faiz, beklenen enflasyon, ödenmeme riski, likidite riski ve vade riski gibi primlerden etkilenir. Enflasyon ortamında fon arz edenler nominal getiriden çok satın alma gücünü koruyan reel getiriye bakar. Vade uzadıkça belirsizlik ve ödenmeme riski artabileceği için faiz oranı da farklılaşabilir. Gayrimenkul finansmanı ve değerlendirme kararlarında bu bileşenlerin her biri önemlidir.

Bugünkü değer ve gelecek değer hesapları, değerlendirme matematiğinin uygulama tarafını oluşturur. Gelecek değer, bugünkü bir tutarın belirli faiz oranıyla gelecekte ulaşacağı değeri gösterir. Bugünkü değer ise gelecekte beklenen nakit akışlarının değerlendirme tarihindeki karşılığını hesaplar. İskonto oranı, nakit akışının riskini, zamanını ve alternatif getiri fırsatını yansıtır. Gelir getiren bir gayrimenkulde kira gelirleri, boşluk oranları, işletme giderleri, büyüme varsayımları ve satış değeri bugüne indirgenerek değer göstergesi üretilebilir. Bu mantık, indirgenmiş nakit akışları yönteminin temelidir.

Kapitalizasyon da değerlendirme matematiğinde sık kullanılan bir bağlantıdır. Net faaliyet gelirinin uygun kapitalizasyon oranıyla değere dönüştürülmesi, özellikle düzenli gelir üreten taşınmazlarda pratik bir değer göstergesi sağlar. Ancak oran seçimi piyasa verileri, risk, büyüme beklentisi ve taşınmaz türüyle uyumlu olmalıdır. Konut değerlemesinde kredi faiz oranları, ödeme planı, borç servisi, peşinat, taksitlerin bugünkü yükü ve teminat değeri de matematiksel değerlendirmeyi etkiler. Değerleme

uzmanı için bu hesaplar yalnız formül uygulaması değildir; pazar verisinin güvenilirliği, varsayımların gerçekçiliği ve nakit akışının ekonomik mantığı birlikte kontrol edilmelidir.

Değerleme uygulamalarında matematiksel sonuç, kullanılan oranların ve varsayımların kalitesi kadar güvenilirlerdir. Gelir büyümesi, iskonto oranı, artık değer, kredi faizi, boşluk oranı ve gider varsayımları birbiriyle tutarlı kurulmalıdır. Aynı taşınmaz için pazar yaklaşımıyla bulunan emsal değer, maliyet yaklaşımıyla bulunan yapı ve arsa bileşenleri ve gelir yaklaşımıyla bulunan bugünkü değer karşılaştırıldığında, büyük farklar varsa veriler veya varsayımlar yeniden gözden geçirilir. Matematiksel model değer görüşünü destekler; nihai karar mesleki muhakeme ve piyasa gerçekliğiyle tamamlanır. Hesaplamalar bu yüzden denetlenebilir, tekrar kurulabilir ve rapordaki değer sonucuyla açık bağlantı gösterebilir olmalıdır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.5 - Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları

Gayrimenkul Piyasalarında Talep, Arz ve Döngü Analizi

KISACA

Gayrimenkul piyasaları konut, ofis, perakende, tarım, sanayi ve lojistik ile konaklama tesisi gibi farklı alt piyasalardan oluşur. Her alt piyasa kendi arz, talep, gelir, maliyet, konum ve kullanım dinamikleriyle değer üretir. Konut piyasasında hanehalkı geliri, demografi, sosyal unsurlar, kredi faizleri, arsa ve inşaat maliyetleri öne çıkarken; ofis, perakende veya sanayi piyasasında doluluk, ulaşım, iş piyasası ve ticaret hacmi belirleyici olabilir. Fiyat köpüğü, kredi genişlemesi ve arz-talep dengesizliği finansal kriz riskini artırabilir. Değerleme uzmanı piyasa döngüsünü, fiyat endekslerini ve kurumların rolünü değer görüşüne yansıtmalıdır.

Gayrimenkul piyasaları ve kurumları, taşınmaz değerinin hangi alt pazar içinde oluştuğunu ve bu pazarı hangi ekonomik aktörlerin etkilediğini açıklar. Gayrimenkul piyasası tek bir bütün gibi görünse de konut, ofis, perakende, tarım, sanayi, lojistik ve konaklama tesisi piyasaları farklı dinamiklere sahiptir. Konut değerlemesinde hanehalkı geliri, servet düzeyi, nüfus yapısı, sosyal eğilimler, konut kredisi faizleri, arsa ve inşaat maliyetleri önem kazanır. Ofis piyasasında doluluk oranları ve iş piyasasının durumu; perakende piyasasında ulaşım, hanehalkı geliri ve kiracı imajı; tarım piyasasında ürün piyasası, verimlilik, çevresel koşullar ve devlet politikaları etkili olabilir.

Piyasa analizi, değerlendirme konusu taşınmazın ait olduğu alt pazarın arz ve talep koşullarını anlamayı gerektirir. Arsa değerlemesinde imar durumu, plan notları, inşa edilebilir alan, tercihi veya karma kullanım olasılığı, emsal arsaların konumu ve yapılaşma hakları incelenir. Arsa sınırları ve konumu haritalar, imar paftaları ve gerektiğinde kadastro bilgileriyle doğrulanır. Konut piyasasında nüfus, hanehalkı büyüklüğü, gelir düzeyi, yaşam tarzı beklentileri, yerleşim planı, bina bileşenleri, bakım maliyeti ve fonksiyonel yeterlilik değerlendirilir. Bu veriler, taşınmazın yalnız mevcut halini değil, pazardaki rekabet gücünü de gösterir.

Gayrimenkul piyasalarında fiyat hareketleri makroekonomik risklerle bağlantılıdır. Finansal serbestleşme, faiz ve kredi sınırlamalarının gevşemesi, gayrimenkul sektörüne açılan kredi miktarının hızlı artması ve konut talebinin hızlanması arzın talebi karşılayamadığı dönemlerde fiyat köpüğü yaratabilir. Köpük, fiyatların piyasa ve ekonomi temelleriyle açıklanamayacak hızda yükselmesidir. Bu yapı söndüğünde konut fiyatları ani düşebilir, ipotekli konut kredilerinin teminat değeri azalabilir, hanehalkının ödeme kabiliyeti zayıflayabilir ve bankacılık sektöründe kredi daralması yaşanabilir. Bu nedenle değerlendirme uzmanı, fiyatların yalnız mevcut düzeyine değil, sürdürülebilirliğine de dikkat eder.

Piyasa döngüsü, değerlendirme kararlarında ayrıca önem taşır. Canlanma döneminde boşluk oranları azalır ve piyasa koşulları dengelenir. Genişleme döneminde talep güçlüdür, kira değerleri artar ve kapitalizasyon oranları düşük seyredebilir. Arz fazlası döneminde yeni arz talebi aşmaya başlar, boşluk oranları yükselir ve kira artışları yavaşlar. Durgunluk döneminde talep zayıf, arz yüksek, boşluk oranları fazla ve kapitalizasyon oranları daha yüksek olabilir. TCMB konut fiyat endeksi gibi endeksler piyasa

hareketlerini izlemek için kullanılır. Değerleme uzmanı bu döngüsellığı özellikle nakit akışı tahminlerinde, kira varsayımlarında ve kapitalizasyon oranı seçiminde göz önünde bulundurur.

Kurumlar ve veri kaynakları bu analizin güvenilirliğini artırır. Belediye, tapu ve kadastro, merkez bankası endeksleri, kredi kuruluşları, piyasa araştırma kuruluşları ve meslek örgütleri farklı veri parçaları sağlar. Ancak her veri aynı kaliteye sahip değildir; ilan fiyatı, gerçekleşmiş satış, ekspertiz değeri ve kira sözleşmesi farklı anlamlar taşır. Değerleme uzmanı bu verileri alt pazarın koşullarıyla ilişkilendirir, olağan dışı fiyatları ayıklar ve taşınmazın rekabet ettiği pazar segmentini doğru belirler. Böylece değer görüşü yalnız tekil emsale değil, piyasa bütününe dayanır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.6 · Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları (İpotek Kredileri dahil)

İpotekli Finansman, Kredi Piyasaları ve Teminat Değeri

KISACA

Gayrimenkul finansmanı, taşınmaz edinimi veya gayrimenkul projeleri için gerekli fonların sağlanmasıyla ilgilidir ve ipotek kavramıyla yakından bağlantılıdır. Birincil ipotek piyasalarında kredi kuruluşları tüketicilere ipotekli kredi kullanır; ikincil ipotek piyasalarında bu krediler likidite sağlamak amacıyla menkul kıymetleştirilebilir. İpotek, mevcut veya doğması muhtemel bir alacağın belirli taşınmazla teminat altına alınmasını sağlayan sınırlı ayni haktır. Tapuya tescille kurulur, alacağa bağlıdır ve borç ödenmezse alacaklıya taşınmazın değerinden öncelikle tahsil imkânı verir. Değerleme, kredi tutarı, teminat değeri, risk ve finansman koşulları arasında bağ kurar.

Gayrimenkul finansmanı ve araçları, taşınmaz satın almak isteyen kişilerin veya gayrimenkul projesi geliştiren kurumların ihtiyaç duyduğu kaynağın nasıl sağlandığını açıklar. Bu alan ipotek kavramıyla iç içedir. Kurumsal gayrimenkul finansmanı için ipotekli kredilerin kullanılması ve yeni kredilere fon yaratılabilmesi önemlidir. İpotek piyasalarında ipotek tesis edilmesi, kredinin yönetilmesi, kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, yatırım ve sigorta hizmetlerinin verilmesi gibi fonksiyonlar birlikte çalışır. Tüketicilere ipotekli kredilerin kullanıldığı alan birincil ipotek piyasasıdır; bu kredilerin likidite sağlamak amacıyla menkul kıymetleştirilip yatırımcılara satıldığı alan ise ikincil ipotek piyasasıdır.

İpotek, Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen taşınmaz rehni türlerinden biridir. Mevcut veya henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin ya da olası bulunan bir alacağın karşılığı olarak belirli bir taşınmazın teminat gösterilmesini sağlar. İpotek, kişisel bir alacağı güvence altına alan sınırlı ayni haktır ve herkese karşı ileri sürülebilir. Borç ödenmezse alacaklı, ipotekli taşınmazın değerinden alacağını öncelikle tahsil etme olanağına sahip olur. İpoteğe konu taşınmazın mutlaka borçlunun mülkiyetinde olması gerekmez; üçüncü kişi taşınmazı da bir borcun teminatı olarak ipotek edilebilir.

İpoteğin kurulması tapu kütüğüne tescille gerçekleşir. İpotek yalnız tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Tek taşınmaz varsa taşınmazın açıkça belirtilmesi gerekir; bölünen taşınmazın parselleri ayrı ayrı tapuya kaydedilmedikçe ipotek konusu olamaz. Birden fazla taşınmaz aynı borç için rehnedilecekse malik ve sorumluluk ilişkileri dikkate alınır. Paylı mülkiyette her paydaş kendi payını ipotek edebilir; elbirliği mülkiyetinde ise taşınmaz ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına ipotek konusu olabilir. Miktarı değişebilen alacaklarda ipotek derecesi ve güvence sınırı değerlendirme açısından önem taşır.

İpotek alacağa bağlıdır; ipoteğin geçerliliği güvence altına aldığı alacağın varlığına bağlıyken, alacağın varlığı ipoteğin kurulmasına bağlı değildir. İpotek tescilin terkinin, taşınmazın tamamen yok olması veya alacağın sona ermesi gibi hallerde sona erebilir. İpoteğin kapsamı taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileriyle birlikte yükümlü kılar; alacaklıya sağlanan güvence anapara, takip giderleri, gecikme faizi ve belirli faizleri içerebilir. Değerleme uzmanı için bu yapı, taşınmazın teminat değerini, kredi riskini ve hukuki kısıtlarını birlikte değerlendirmeyi gerektirir. Kredi tutarı, faiz koşulları, ödeme gücü, piyasa

değeri ve ipotek derecesi arasındaki ilişki sağlıklı kurulmadığında finansman kararı hatalı temele dayanabilir.

İpotekli finansman değerlemesinde taşınmazın pazar değeri ile krediye esas alınacak teminat değeri aynı kavram gibi kullanılmamalıdır. Kredi veren kuruluş, taşınmazın kısa vadeli piyasa dalgalanmalarına, hukuki kısıtlarına, satış kabiliyetine ve borçlunun geri ödeme gücüne birlikte bakar. İkincil piyasada menkul kıymetleştirme yapılacaksa alacak havuzunun kalitesi, teminatların standart biçimde değerlendirilmesi ve belgelerin izlenebilirliği daha da önem kazanır. Bu nedenle değerlendirme raporu, finansman kararının dayandığı riskleri açıkça görünür kılan bir güvence aracı işlevi görür. Teminatın likiditesi, hukuki takip süresi ve piyasa koşullarındaki bozulma ihtimali finansman riskinin yorumlanmasında ayrıca dikkate alınır.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

İçindekiler

2.7 · Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler

Değerleme Standartları ve Mesleki Örgütlenme

KISACA

Değerlemeye ilişkin düzenlemeler ve örgütler, değer tespitinin tutarlı, güvenilir ve karşılaştırılabilir yapılmasını sağlayan mesleki çerçeveyi oluşturur. Değerleme hizmetleri ülkelerin mevzuatına göre farklılaşsa da uluslararasılaşan piyasalarda ortak standart ihtiyacı ortaya çıkmıştır. RICS'in Kırmızı Kitap'ı, TEGoVA'nın Mavi Kitap'ı, Değerleme Vakfı'nın USPAP düzeni ve IVSC'nin Uluslararası Değerleme Standartları bu ihtiyaca yanıt veren başlıca kaynaklardır. Mesleki örgütler yalnız standart yayımlamaz; eğitim, akreditasyon, etik ilkeler, üyelik koşulları ve uygulama rehberleriyle değerlendirme mesleğinin kalitesini ve kamu güvenini destekler.

Değerlemeye ilişkin düzenlemeler ve örgütler, değerlendirme sonuçlarının tutarlı ve güvenilir olmasını sağlayan mesleki altyapıyı açıklar. Değerlemenin temel amacı, alım, satım, teminatlandırma, finansal raporlama ve benzeri karar süreçlerinde varlık değerinin güvenilir biçimde tespit edilmesidir. Bu amaca ulaşmak için değerlendirme belirli standartlara göre yürütülmelidir. Ülkelerin mevzuatı, mesleki örgütlenme biçimleri ve uygulama gelenekleri farklı olsa da işletmelerin ve finansal piyasaların uluslararasılaşması değerlendirme standartlarının küresel düzeyde uyumlaştırılması ihtiyacını doğurmuştur. Bu ihtiyaç uluslararası meslek örgütleri ve standart koyucu kuruluşlar aracılığıyla karşılanmaya çalışılır.

RICS, değerlendirme alanındaki en eski ve etkili meslek örgütlerinden biridir. İngiltere'de kurulan bu yapı, gayrimenkul değerlemesiyle ilgili yüksek standartları belirleme ve uygulama amacı taşır. RICS tarafından geliştirilen Kırmızı Kitap, başlangıçta şirket hesaplarında yer alan gayrimenkullerin değerlemesine odaklanmış, zamanla değerlendirme kuralları, uygulama ilkeleri, açıklayıcı yorumlar ve rehberlik notlarını kapsayan geniş bir mesleki çerçeveye dönüşmüştür. RICS ayrıca eğitim, araştırma, akreditasyon ve mesleki etik alanlarında rol oynar. Üyelik unvanları ve yeterlilik süreçleri, değerlendirme uzmanlarının belirli eğitim, deneyim ve etik değerlendirme ölçütlerinden geçmesini sağlar.

TEGoVA, Avrupa ülkelerindeki değerlendirme kuruluşlarını ortak çatı altında toplayan ve Avrupa düzeyinde değerlendirme standartlarının gelişmesine katkı veren bir örgüttür. Mavi Kitap olarak bilinen standartlar, pazar değeri ve değerlendirme yöntemi gibi kavramlara ortak tanımlar getirmeyi, güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporlarını desteklemeyi ve mesleki kalite standardını yükseltmeyi amaçlar. TEGoVA'nın bireysel ve kurumsal sertifikasyonları, Avrupa ölçeğinde mesleki yeterliliğin görünür hale gelmesine katkı sağlar. Ülke birliklerinin bu tür yapılara üyeliği, ulusal uygulamaların uluslararası standartlarla bağlantı kurmasını kolaylaştırır.

ABD'de Değerleme Vakfı tarafından geliştirilen USPAP, değerlendirme meslek uygulamalarında standartlaşmayı sağlayan önemli çerçevelerden biridir. IVSC tarafından oluşturulan Uluslararası Değerleme Standartları ise yalnız gayrimenkule değil, farklı varlık türlerinin değerlemesine ilişkin ilke ve uygulamaları kapsayan küresel bir standart seti niteliğindedir. Bu standartlar değerlendirme amacının,

değer esasının, kapsamın, kullanılan verilerin, varsayımların ve raporlama biçiminin açık olmasını bekler. Mesleki örgütlerin ortak etkisi, değerlendirme uzmanının bağımsız, tarafsız, kanıtlanabilir ve anlaşılır bir değer görüşü üretmesini desteklemektir. Böylece değerlendirme raporu yalnız müşteri için değil, finansal sistem ve kamu güveni için de anlamlı hale gelir.

Düzenlemelerin pratik etkisi raporun içeriğinde görülür. Standartlara uygun bir değerlendirme raporu, değerlendirme konusu hakkı, değerlendirme tarihini, değer esasını, işin kapsamını, varsayımları, özel varsayımları, kullanılan verileri ve yöntemle ilişkin gerekçeyi açıkça gösterir. Meslek örgütlerinin eğitim ve akreditasyon süreçleri ise bu rapor kalitesini kişisel uzmanlık düzeyinde destekler. Böyle bir yapı, farklı ülkelerde veya farklı kurumlarda hazırlanmış değerlendirme çalışmalarının daha karşılaştırılabilir olmasını sağlar ve değerlendirme mesleğinin kamu nezdindeki güvenilirliğini güçlendirir. Etik kurallar da bu çerçevenin parçasıdır; çıkar çatışmalarının açıklanması, tarafsız davranılması ve rapor kullanıcısının yanıtılmaması standartlaşmanın güven boyutunu tamamlar.



benzensor



DERS NOTLARI 2026 BASKISI

SPL KONUT 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.

