

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

CELAL ERDOĞDU
İSTANBUL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

celal.erdogdu@igd.com.tr

[**www.igd.com.tr**](http://www.igd.com.tr)

1.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ NEDİR?

- Gayrimenkul Değerlemesi; (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, **objektif ve tarafsız** bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle sözkonusu gayrimenkulün **değerinin tespit edilmesi işlemidir**. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır.

2.DEĞER ?

- Gayrimenkulün değeri genellikle onun **alım-satım işlemindeki kıymeti** ile bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “**gayrimenkulün malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri**” olarak tanımlanır.

Bir başka deyişle;

- Değerleme gününde, **istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının, gerekli pazarlama faaliyetleri sonucunda** yeterli bilgi sahibi olarak, dikkatli ve **baskı altında olmayan** davranışlarıyla **şeffaf bir yapıda** gerçekleştirdikleri **alım satım işlemindeki tahmini değer.**

“Değer” kavramını iki genel sınıfa ayırmak mümkündür:

- **a) Subjektif değer (kullanım değeri) :** Subjektif değer, esas itibariyle mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile (mülk sahibi açısından bir gayrimenkulün değeri) bir başka deyişle, daha çok mülkün “kullanım değeri” ile ilgilidir.
- **b) Objektif değer (piyasa değeri) :** Objektif değer, mülkün dışında bulunan, aslında, “başkaları için mülkün değeri nedir” gibi etkenleri içerir.

HATIRLATMA !: Kural olarak; aynı günde, aynı mülk ile ilgili etkin ve tarafsız olarak yapılmış iki ayrı değerlendirme, yaklaşık **artı eksi %5’lik** bir aralık içinde tutarlı olan kesin değer tahminlerini ortaya çıkarmalıdır.

3. DEĞERİ OLUŞTURAN EKSPER:

- Bir eksperin makul ve doğru bir değerlendirme yapabilmesi için tüm ilgili bilgileri toplayıp derlemesi, bunları düzenli bir şekilde biraraya getirmesi ve değerlendirme mesleğine özgü tecrübelerle birleştirmek suretiyle, geliştirilen standart usul ve teknikleri uygulaması şarttır.

Yapılan bir değerlendirme gerçekleri bulmanın, sağlıklı karar vermenin ve geçmiş tecrübelerin bir kombinasyonudur

DEĞERİ ETKİLEYEN UNSURLAR ?

- Ekonomik beklentiler (Ekonomik gidişatın takibi)
- Gayrimenkul piyasası ve analizi (Trendler, eğilimler, krediler vb.)
- Gayrimenkulün tanımı (Cins ayrımı)
- Çevresel değerler (yer, erişim imkanları, donatı alanları mesafesi vb.)
- Müşterek faydalar ve bölünmüş mülkiyetler (hisse ve ortak faydaların analizi vb.)
- Arazi değerleri (imar ve kullanıma göre arazi değeri tespiti)

- Bilinmesi gereken kanun ve mevzuatlar:
 - İmar ve Belediye Mevzuatı
 - Medeni Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu, Borçlar Kanunu (miras, intikal, çocuk ve eşlerin hakları vb.)
 - Raporlama standartları ve uygulamaları (rapor yazım standartları)
 - Tapu ve Kadastro Mevzuatı (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü | www.tkgm.gov.tr)
 - Gayrimenkullerin vergilendirilmesi (Vergi mevzuatı, gelir vergisi vb.)
 - En yüksek ve en iyi fayda analizi (En verimli kullanım)

3.1. Değeri Etkileyen Unsurlar?

4.NE ZAMAN DEĞERLEMeye İHTİYAÇ DUYULUR – KİMLER TALEP EDER ?

- Gayrimenkul değerlemesi **bir çok ticari işlemde** gerekli olabilmektedir. Genel olarak, gayrimenkule ilişkin **alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat** durumu sözkonusu olduğunda gayrimenkulün değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir.

Değerlemenin gerekli olabileceği durumlar şu şekilde sıralanabilir:

- ileride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme,
- gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi,
- açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti,
- sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak,
- şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti.

4. Ne Zaman Değerlemeye İhtiyaç Duyulur? Kimler Talep eder?

5.GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEM VE ESASLARI

DEĞERLEME SÜRECİ:

- Raporun amacının tanımlanması
- Gayrimenkulün tanımı (fiziki ve hukuki)
- Gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tanımı
- Tarih (Değeri hangi tarihte belirlediğiniz)
- Gayrimenkulün özellikleri
- Sınırlamalar (Şüphe ve soru bırakan kısımlar)
- Gerekli veri ve kaynakların listelenmesi (çevre bilgisi, tapu, imar, kent gelişimi vb.)
- Gerekli verilerin toplanması ve kaydedilmesi
- En iyi ve en verimli kullanımın belirlenmesi
- Arsa değerinin belirlenmesi
- Gerekli değerlendirme metodları kullanarak gayrimenkulün değerinin belirlenmesi
- Farklı tekniklerle ortaya çıkan değerlerin gözden geçirilerek nihayi değer belirlenmesi
- Raporlama

5.GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEM VE ESASLARI

Amaç:

- Standartları gözönünde bulundurarak değerlemeyi yaparken, standartlardan sapmayı gerektirecek bir durum olup olmadığı.

Değerleme Yöntemleri :

- Emsal / Karşılaştırma Yaklaşımı (Yöntemi)
- Maliyet Yaklaşımı
 - Paylaştırma Yöntemi
- Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

- Değerlenecek gayrimenkul ile karşılaştırılabilir yakın zamanda satılmış diğer gayrimenkullerin satış fiyatlarının ve özelliklerinin toplanması ve farklılıkların matematiksel olarak dikkate alınması ve ayarlamaların yapılmasını içerir.
 - a) Türkiye’de en yaygın kullanılan yöntem
 - b) Özellikle konut ve boş arazi değerlemesinde yararlı bir yöntem

Zorluğu: *emsal bulmak, farklılıkları matematikselleştirme, uygulaması basit ama kolay değil, gerçek satış bedellerini bulmak.*

Hangi Gayrimenkuller İçin Uygun Değildir ?

- a) Gelir üreten gayrimenkuller için (konut gelir üretmez, bu sebeple satış değeri yatırım değeri üzerinde yer alır)
- b) Emsal değerlerin bulunmasının zor olduğu fabrika, müze, okul, kütüphane, cami vb. özel gayrimenkullerin değerlendirilmesi
- c) Sigorta için bedel tespit amacı ile yapılan değerlemelerde (bina inşa değeri gözönünde bulundurulur)

Mülk Türlerine Göre Emsal Bulunurken Emsalde Aranacak Ortak Özellikler

- Konut değerlemesinde, ortak olması gereken özellikler: aynı mahalle, bölge, evin tipi, yaşı, yatak odası sayısı, banyo sayısı, bahçe büyüklüğü, toplam m², satış şartları, inşaat tipi vb.
- Arazi değerlemesinde, ortak olması gereken özellikler: yeri/bölgesi, satış tarihi, satış şartları, fiziksel özellikleri, imar durumu, arazi kullanım kısıtlamaları, toplam m², manzarası vb.
- Ticari mülklerin değerlemesinde, ortak olması gereken özellikler: yeri/bölgesi, binanın inşaat kalitesi, yaşı, park imkanları, vizibilitesi, cephe durumu, ulaşılabilirlik, klimatizasyon ve benzeri teknik özellikler, kiracı mal sahibi mesuliyetleri, kira akitlerinin süresi/yaşı vb.

Hatırlanması Gereken Önemli Noktalar

- Gerçekleşen satışların tarafların serbest iradeleri altında yapıldığından, satış için gerekli zaman kullanılarak yapıldığından emin olmak.
- Pazar şartlarını izliyor olmak, bu şartlara ve pazardaki eğilimlere vakıf olmak
- Emsal karşılaştırma yönteminin mekanik bir işlem olmadığıнын unutulmaması
- Toplanan verilerin ekonomik, sosyal ve politik pazar baskıları altında doğruluğunu sorgulamak

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Örnek:

- X Bankası'nın ipotek alarak konut kredisi vereceği gayrimenkul ekspertizi için;
- Adres: Yıldız Mah. Asariye Cad. No:85 Daire:9 Beşiktaş/İst.
- Özellikler: 2 oda, 1 salon, 110m², 2nci kat, kombili daire.
- Emsaller:
 - Aynı binada iki ay önce satılmış daire
 - Karşı çaprazında satılık
 - Yan binasında satılık

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Örnek:

3.2 EMSAL YÖNTEMİ /Market Approach

Ekspertiz mülk ile ilgili bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki örnek gayrimenkuller ve sonuçlara ulaşılmıştır. Bu değerlerde talep edilen rakamlar ile birlikte gerçekleştirilebilir rakamlar da verilmiştir.

Kayıt No /List No	Piyasada /In the Market	Cins /Type	Alan (m ²) /Area	Fiyat (YTL) /Price	Özellikler /Features	Birim Fiyat(m ²) /Unit Price	Gerçekçi Fiyat(YTL) /Realistic Price	Düzeltilme /Correction	Düzeltilmiş Fiyat(YTL/m ²) /Corrected Price
E1	Satılık	Konut	120m ²	200,000	İki yan binada, daha bakımlı 2nci kat daire.	1666	190,000	0,95	1583
E2	Satılık	Konut	95m ²	140,000	Karşı çaprazında, tadilat gerekirir daire	1473	130,000	0,92	1368
E3	Satıldı	Konut	110m ²	165,000	Aynıbinada. üst kat, benzer nitelikte. 2 ay önce satıldı.	1500	165,000	1	1500
Çevrede yapılan araştırmalarda alınan m ² birim fiyatlarının ortalaması							1483.67	Buna	
göre ekspertizi yapılan 110 m ² dairenin toplam değer							163,203.33	YTL	
mertebelerinde oluşmaktadır.									

5.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

5.2.MALİYET YAKLAŞIMI

- Değerlenecek gayrimenkulün emsalinin olmaması veya yeterli sayıda emsal bulunamaması durumunda kullanılan bu yöntem değerlendirilecek gayrimenkulün yeniden yerine konulması esasına dayanmaktadır.

Maliyet Yönteminin Uygulama Alanları

- Emsal satış bilgileri yetersizse (arsa değeri tahmin edilebilmeli)
- Çok özel kullanımlı binalar (okul, havalimanı vb.)

Maliyet Yöntemi Avantaj / Dezavantajları

- Emsal satış/gelir yaklaşımına destek sağlar
- Finansal fizibilitenin saptanmasında kullanılır
- Özel amaçlı binalarda kullanılır
- Emsal satış bilgisinin yetersiz olduğu durumlarda kullanılır
- Uzmanlık ve uğraş gerektirir
- Pazar değerini göstermez
- Eski binalarda uygun değildir

Değere Ulaşılırken Eklenip / Çıkarılması Gerekenler

- Arazinin en iyi/en doğru kullanımı tespit edilir
- Binanın yeniden üretimi veya ikame değerini bulunur (müteahhit kârı dahil)
- Yıpranma payı düşülmeli, fiziksel / fonksiyonel yıpranma
 - Yıpranma Çeşitleri
 - Fiziksel bozulma
 - Ekonomik eskime
 - İşlevsel (fonksiyonel) eskime
- Yıpranma tahmini (Yaş/ekonomik ömür yöntemi)
 - Ekonomik ömür (20 yıl)
 - Efektif yaş (15 yıl)
 - Kalan ekonomik ömür (5 yıl)
- (Yeniden üretim / ikame değeri) – (Yıpranma payı) = Yapının bugünkü yaklaşık değeri
- Arazi üzerindeki yol, hafriyat vb. maliyetleri bulunarak değere eklenir / düşülür
- Dış eskime (Bina ile ilgili olmayan, ancak çevresinde olan bozulma ve kötü yönde değişme.)

Maliyet Yöntemi

Örnek :

- X Bankası teminat almak sûreti ile ipotek alarak kurumsal kredi vereceği tüzel kişi için istenen fabrika binasının ve arsasının ekspertizi için;
- Adres: Dilovası Organize Sanayi Bölgesi Eski Bağdat Cad. 22II-A pafta, 23 ada ve 11 parsel ile 12 parsel üzerinde bulunan UND Alüminyum Fabrikası – Gebze/Kocaeli
- Özellikler: 9.000m² ve 11.000m²'lik parsel üzerine kurulmuş, çelik strüktür, sandviç panel yan duvar ve çatılardan oluşan 8.000m²'lik kapalı alanlı fabrika binası ve arsaları.
- Arsa Emsalleri:
 - Aynı OSB'de aynı imarda (Taks:0.50) satılık arsalar
 - Aynı OSB'de (Taks:0.25) satılmış arsa

Maliyet Yöntemi

Örnek :

- Öncelikle 9.000m² ve 11.000m²'lik parsellerin değeri bulunur;

3.2 EMSAL YÖNTEMİ /Market Approach

Ekspertiz mülk ile ilgili bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki örnek gayrimenkuller ve sonuçlara ulaşılmıştır. Bu değerlerde talep edilen rakamlar ile birlikte gerçekleştirilebilir rakamlar da verilmiştir.

Kayıt No /List No	Piyasada /In the Market	Cins /Type	Alan (m ²) /Area	Fiyat (YTL) /Price	Özellikler /Features	Birim Fiyat(m ²) /Unit Price	Gerçekçi Fiyat(YTL) /Realistic Price	Düzeltilme /Correction	Düzeltilmiş Fiyat(YTL/m ²) /Corrected Price
E1	Satılık	Arsa	6000	780,000	Aynı OSB'de, aynı imar sa sahip.	130	750,000	0,96	125
E2	Satılık	Arsa	8000	1,000,000	Aynı OSB'de, aynı imar sa sahip.	125	1,000,000	1	125
E3	Satıldı	Arsa	8000	560,000	Aynı OSB'de, Taks:0.25 imar sa sahip	70	532,000	0,95	66,5

Çevrede yapılan araştırmalarda alınan m² birim fiyatlarının ortalaması 125 Buna göre ekspertizi yapılan 20000 m² arsanın toplam değeri 2,500,000.00 YTL mertebelerinde oluşmaktadır.

5.2. Maliyet Yöntemi

AŞINMA PAYLARI ve MALİYET ÇİZELGESİ

Aşınma Payları										
	Yapının Yaşı									
İnşaat Nevi	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75+
Çelik Karkas – Betonarme Karkas	%4	%6	%10	%15	%20	%25	%32	%40	%50	%60
Yığma Kargir	%6	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70
Ahşap Taş Duvarlı Gecekondular Tarzı	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70	%80
Kerpiç ve basit binalar	%10	%17	%25	%35	%45	%55	%65	%75	%85	%95

Bina maliyet değerleri;

- Yapı sınıflarına göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın web sitesinden ,
- Mimarlar odasından | www.mimarist.org.tr ,
- Güncel maliyet değerleri için inşaat firmalarından , elde edilebilmektedir.

Maliyet Yöntemi

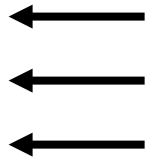
Örnek :

- 8000m²'lik kapalı alanın bugünkü maliyet değeri bulunur;

3.3 YERİNE KOYMA YÖNTEMİ

Kullanım	Kat	Kullanım Alanı	Yapı Tarzı	Yapım Yılı	Yaşı	Eskime Payı	Yeni İnşaat Mal.	İnşaat Maliyeti (YTL/m ²)	Toplam değer
İmalathane	8m Yüksekliğinde tek kat	8000 m ²	Çelik	2000	6	5%	217 YTL/m ²	206,15 YTL/m ²	1,649,200

Bina Maliyeti :	1,649,200.-YTL
Arsa Değeri : (Emsal yöntemine göre bulunan değer)	2,500,000.-YTL
Toplam :	4,149,200 YTL



5.2. Maliyet Yöntemi

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Örnek :

- X Bankası teminat almak sûreti ile ipotek alarak kurumsal kredi vereceği tüzel kişi için istenen akaryakıt istasyonu arsasının ekspertizi için;
- Adres: Kocasinan Merkez Mah. Mahmutbey Cad. No:260 Bahçelievler/İST.
- Özellikler: 900m² arsa üzerine kurulu, 4 pompa, 1 market ile BP Petrolleri A.Ş. lehine 15 yıllık intifa hakkı bulunan akaryakıt istasyonu.
- Arsa Emsalleri:
 - Aynı yol üstünde 200m mesafe içinde arsa.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Örnek :

- Günlük 12.000 litre akaryakıt [Benzin (%40) + Mazot (%60)] satan bir istasyon
- Benzinin kar oranı %7 ; Mazotun kar oranı %11 (brüt)
- Benzin satış miktarı 4800.litre/günlük ; brüt 907.-YTL/günlük kâr
- Mazot satış miktarı 7200.litre/günlük ; brüt 1,663.-YTL/günlük kâr
- Benzin istasyonunun

günlük kârı	2,570.-YTL	(Brüt)
~%40	1,028.-YTL	(gelir vergisi ve işletme giderleri)
Net kâr	1,542.-YTL	
Yıllık kâr	562,830.-YTL	
Gelecekteki umulan nakit akışının bugüne indirgenmiş karşılığı (10 yıl için - %5 iskonto ile)	4,346,024.-YTL	
İşletmenin değeri	4,346,024.-YTL	

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Örnek :

- BP Petrolleri A.Ş.'nin ödediği intifa bedeli 2,000,000.-YTL

Emsal arsa birim m ² fiyatı	1457.-YTL	
900 m ² arsanın değeri	1,311,300.-YTL	+
Ruhsat bedeli	675,000.-YTL	+
Benzin istasyonu imar revizyonu ve BP Petrolleri A.Ş.'nin ödediği intifa bedeli	2,000,000.-YTL	+
Toplam Değer	3,986,300.-YTL	

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Örnek :

- Her iki yaklaşımla bulunan değerler şunlardır;

Maliyet Yaklaşımı	3,986,300.-YTL
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	4,346,024.-YTL

Azami Değer	4,346,024.-YTL
Asgari Değer	3,986,300.-YTL

DEĞERLEMİYİ KİMLER YAPAR?

- Gayrimenkul değerleme işlemleri **gayrimenkul değerleme eksperleri** tarafından yapılmaktadır.

Bu eksperler ilgili **meslek örgütünden sertifika (Türkiye'de şu an Sermaye Piyasası Kurulu -SPK)** almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği **değerleme kurallarına (SPK'nın Meslek Etięi Kuralları)** uymak zorundadırlar.

Meslek kuruluşlarından lisanslı gayrimenkul değerleme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler.

Eksper Olmanın Koşulları:

Bir kimsenin "gayrimenkul değerlendirme eksperti" olabilmesi için yerine getirilmesi gereken **asgari kriterler** şu şekilde olmalıdır:

- En az 4 yıllık yüksek öğrenim mezunu olmak,
- Kurum tarafından veya Kurum öncülüğünde düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak, (Şu an itibariyle 3 yıl bir değerlendirme firmasında fiilen rapor üretmiş olmak)
- Kurum tarafından açılacak sınavlarda başarı sağlamak (Yılda 3 kez SPK tarafından 5 modülde düzenlenmektedir, şu an itibariyle Türkiye'de ~280 kişi lisanslı)
- Adli sicil kaydı bulunmamak

Ek: Eksper Olmanın Koşulları

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR, KAYNAKLAR VE WEB SİTELERİ

KURULUŞLAR / ÖRGÜTLER:		
TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)	/	www.tegova.org
Appraisal Institute (American)	/	www.appraisalinstitute.org
IVSC (International Valuation Standards Committee)	/	www.ivsc.org
RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)	/	www.rics.org.uk
DUD (Değerleme Uzmanlar Derneği)	/	Öğrenci üyeliği mümkün www.dud.org.tr

KAYNAKLAR:
IVSC – International Valuation Standards 2005
RICS – Appraisal & Valuation Standards
TEGOVA – EVS 2003
Gayrimenkul Değerlemesi, Appraisal Institute – İ.Ü. Yayınları 2004
Taşınmaz Değerlemesi, Prof.Dr.Ahmet Aklar – Harita ve Kad. Müh. Odası 2002
Gayrimenkul Rehberi, Şükrü Kızılot - 2005

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR, KAYNAKLAR VE WEB SİTELERİ

WEB SİTELERİ:	
www.appraisalfoundation.org	www.appraisaltoday.com
www.unece.org	www.appraiserstoolbox.com
www.appraisers.org	www.aresnet.org
www.uli.org	www.appraisalinstitute.org