

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE
RAPORLAMA ÖRNEKLERİ**

Sezgin YILDIZ

**Yüksek Lisans Tezi
Yönetim ve Organizasyon Anabilim Dalı
Danışman: Doç.Dr. Murat Selim SELVİ**

**TEKİRDAĞ
2019**

**T.C.
TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÖNETİM VE ORGANİZASYON ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE RAPORLAMA ÖRNEKLERİ

Sezgin YILDIZ

YÖNETİM VE ORGANİZASYON ANABİLİM DALI

DANIŞMAN: Doç.Dr. Murat Selim SELVİ

TEKİRDAĞ-2019

Her hakkı saklıdır.

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Hazırladığım Gayrimenkul Değerlemesi ve Raporlama Örnekleri konulu Yüksek Lisans Tezinin bütün aşamalarında bilimsel etiğe ve akademik kurallara riayet ettiğimi, çalışmada doğrudan veya dolaylı olarak kullandığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, yazımda enstitü yazım kılavuzuna uygun davranıldığını taahhüt ederim.

... / ... / 2019

Sezgin YILDIZ

T.C.
TEKİRDAĞ NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÖNETİM VE ORGANİZASYON ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Sezgin YILDIZ tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerlemesi ve Raporlama Örnekleri konulu YÜKSEK LİSANS Tezinin Sınavı, Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Öğretim Yönetmeliği uyarınca.....günü saat’da yapılmış olup, tezin.....edilmesine Oybirliği / Oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Jüri Başkanı:		Kanaat:	İmza:
Üye:		Kanaat:	İmza:
Üye:		Kanaat:	İmza:

Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kuruluna

...../...../2019

Prof. Dr. Rasim YILMAZ

Enstitü Müdürü

TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

ÖZET

Kurum, Enstitü, : Namık Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,
ABD : Yönetim ve Organizasyon
Tez Başlığı : Gayrimenkul Değerlemesi ve Raporlama Örnekleri
Tez Yazarı : Sezgin YILDIZ
Tez Danışmanı : Doç. Dr. Murat Selim SELVİ
Tez Türü, Yılı : Yüksek Lisans Tezi, 2019
Sayfa Sayısı : 222

Bu araştırmanın amacı bir gayrimenkulün değerini etkileyen unsurların neler olduğunu, gayrimenkul değerlemesinin nasıl yapıldığını ve rapor hazırlarken hangi yöntemlerin kullanıldığını açıklamak ve son yasal düzenlemelere göre farklı gayrimenkullere ilişkin örnek değerlendirme raporları hazırlamaktır. Bu çalışmada öncelikle ilgili alan yazına ilişkin bilgiler (ilgili kitap, tez, makale, rapor, internet siteleri vb.) ikincil kaynaklardan elde edilmiştir. Araştırmanın saha çalışması kısmında ise gerekli olan birincil veriler SPK'dan lisanslı üç Gayrimenkul Değerleme Uzmanının görüş ve önerilerinden de yararlanılarak toplanmıştır. Araştırmacının kendisi de lisanslı bir değerlendirme uzmanı olduğu için araştırma bulgularına kişisel gözlem ve deneyimler de dâhil edilmiştir. Bu çalışma tarama modelindedir. Bu çalışmada gayrimenkul değerlemede en çok kullanılan karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Bu çalışmanın gayrimenkul konusunda yapılacak diğer çalışmalara yardımcı olması beklenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Mülk, Gayrimenkul, Gayrimenkul Değerleme, Değerleme Yöntemleri, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Değerleme Raporu, Tekirdağ.

ABSTRACT

Institution, Institute, Department : Namık Kemal University, Institute of Social Sciences,
Division of Management and Organisation
Title : Real Estate Valuation and Reporting Examples
Author : Sezgin YILDIZ
poAdviser : Assoc. Prof. Murat Selim SELVİ
Type of Thesis, Year : MA Thesis, 2019
Total Number of pages : 222

The aim of this research is to identify key factors that affect real estate prices, the best ways to evaluate property prices, as well as explaining the main methods that are used to prepare reports and comparative market analyses (CMA) according to the latest laws and regulations. In this study, firstly the related literature such as books, journals, articles, websites, etc., is obtained from secondary sources. Commercial market research data are used as the primary source, and the information is acquired from three different SPK-licenced real estate analysts. Finally, all obtained data and information are reviewed and assessed by the author, who is also an experienced real estate analyst. This study is in the scanning model. Three common techniques are used when conducting a real estate evaluation: Comparison, Cost and Income Capitalization. Furthermore, this thesis is also meant to provide a valuable source of information for fellow researchers, as well as the real estate sector as a whole.

Keywords: Property, Real Estate, Real Estate Valuation, Appraisal Methods, Valuer, Real Estate Apraiser, Real Estate Valuation Report, Tekirdağ.

ÖNSÖZ

Arsa, arazi, tarla, bahçe, bağ, konut, fabrika, otel, akaryakıt istasyonu, depo, kamu binaları ve tesisler gibi pek çok çeşitli türdeki taşınmazlar gayrimenkul olarak bilinmekte hatta emlak piyasası şeklinde tanımlanmaktadır. Bu gayrimenkuller gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde olabileceği gibi gerçek veya tüzel kişiler bu taşınmazları sahiplerinden hem kiralayabilir hem de onları satın alabilirler. Gayrimenkul geliştiricileri, mal sahipleri, aracılar, kredi verenler birer paydaş olarak bu piyasadaki önemli oyunculardır. Dolayısıyla bir emlağın gerçek değerinin belirlenmiş standartlara göre uzman kişilerce doğru olarak belirlenmesi, bir yandan paydaşlar arasındaki uyumsuzluk sorunlarını azaltacak diğer yandan ekonomik olarak yatırımların zaman kaybetmeden gerçekleşmesine katkı sağlayacaktır. Gayrimenkul değerlendirme raporlarının önemi belirtilen bu nedenlerle gün geçtikçe artmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının oldukça tarafsız ve objektif olarak mesleki etik kurallarına son derece bağlı kalarak raporlarını hazırlamaları beklenmelidir.

Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde Danışman hocam Doç.Dr. Murat Selim SELVİ'ye, değerlendirme raporlarının hazırlanmasında görüşlerini paylaşan değerlendirme uzmanları Güven ATAĞLI, Eren DOĞAN ve Volkan YURTSEVER'e teşekkürü bir borç bilirim.

Sezgin YILDIZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Bilimsel Etik Bildirim Beyanı	
Tez Onay Sayfası	
Özet.....	i
Abstract.....	ii
Önsöz.....	iii
İçindekiler.....	iv
Tablolar Listesi.....	vi
Kısaltmalar.....	vii
GİRİŞ	1
Araştırmanın Problemi	1
Araştırmanın Amacı ve Önemi.....	1
Araştırmanın Katkısı.....	2
Araştırmanın Sayıtları ve/veya Varsayımları.....	3
Araştırmanın Sınırlılıkları.....	3
1.BÖLÜM	
GAYRİMENKUL ÇEŞİTLERİ, DEĞER ve DEĞERLEME KAVRAMLARI	
1.1 Gayrimenkul Kavramı.....	4
1.2 Gayrimenkulün Özellikleri.....	5
1.3. Gayrimenkul Çeşitleri.....	6
1.3.1. Konut Amaçlı Kullanılanlar.....	7
1.3.2. Zirai Amaçlı Kullanılanalar.....	7
1.3.3. Ticari Amaçlı Kullanılanalar.....	7
1.3.4. Sanayi Amaçlı Kullanılanalar.....	7
1.3.5. Özel Amaçlı Kullanılanalar.....	7
1.4. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Ekonomik Kavramlar.....	8
1.5. Değer ile ilgili Kavramlar.....	9
1.5.1. Piyasa (Pazar) Değeri.....	9
1.5.2. Maliyet Değeri	10
1.5.3. Kullanım Değeri.....	10
1.5.4. Yatırım Değeri.....	11
1.5.5. Kredi Değeri.....	11
1.5.6. Tasviye Değeri.....	11
1.6. Değerleme ile ilgili Kavramlar	12
1.7. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti.....	15

2.BÖLÜM	
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	
2.1. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı.....	24
2.2. Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	27
2.3. Gayrimenkul Değerleme Şirketi.....	27
2.4. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi.....	30
2.5. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler.....	32
2.5.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri.....	35
2.5.2. Konum ve Çevresel özellikler.....	37
2.5.3. Fiziksel ve Yerel Özellikler.....	37
2.5.4. Taşınmazın Türü ve Kullanış Amacı.....	40
2.6. Değerleme Süreci.....	41
2.7. Arsa, Arazi ve Yapıların Değer Tespit Hesaplamalarında Kullanılan Önemli Kavramlar.....	43
2.8. Değerleme Yöntemleri.....	54
2.8.1. Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi.....	55
2.8.2. Maliyet Yöntemi.....	61
2.8.2.1. Yeniden Yapım (Üretim).....	63
2.8.2.2. Yerine Koyma (İkame).....	64
2.8.2.3. Ömür, Ayrıştırma ve Yıpranma Kavramları.....	65
2.8.3. Gelir Yöntemi (Yaklaşımı).....	68
2.8.3.1. Taşınmaz Geliri ve Kira.....	70
2.8.3.2. Taşınmazlarda Kapitalizasyon Oranları.....	71
2.8.3.2.1. Doğrudan Kapitalizasyon.....	71
2.8.3.2.2. Hasıla Kapitalizasyonu (Gelir Çarpanları).....	74
2.8.3.3. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yöntemi.....	81
3. BÖLÜM	
DEĞERLEME RAPOR ÖRNEKLERİ	
3.1. Yöntem.....	85
3.1.1. Araştırma Modeli ve Türü.....	85
3.1.2. Araştırma Problemi ve Amacı.....	86
3.1.3. Veri Toplama.....	87
3.1.4. Veri Analizi.....	88
3.2. Raporlama İçeriği.....	88
3.3. Gayrimenkul Değerleme Örnekleri.....	94
3.3.1. Bir Adet Mesken Değerleme Raporu.....	94
3.3.2. Üç Adet Dükkan Değerleme Raporu.....	120
3.3.3. Bir Adet Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu.....	150
3.3.4. Bir Adet Otel Değerleme Raporu.....	175
SONUÇ.....	204
KAYNAKLAR.....	207

TABLolar LİSTESİ	Sayfa
Tablo 1: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti	16
Tablo 2: Sektörde çalışanların profili	26
Tablo3: Aktif Değerleme Uzmanlarının İstihdam Biçimlerine ve Lisans Durumlarına Göre Dağılımı (Sayısal Olarak)	26
Tablo 4: Sektörde Aktif Çalışan Değerleme Uzmanlarının Lisans Durumları	27
Tablo 5: En Çok Gayrimenkul Raporu Hazırlanan İller	30
Tablo 6: Taşınmaz Boşluk Oranı Analizi	76
Tablo 7: Kira Tahsilat Kayıplarının Analizi	77

KISALTMALAR

EVK: Emlak Vergisi Kanunu

GDU: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

GVK: Gelir vergisi Kanunu

İNA: İndirgenmiş Nakit Akımları

SPK: Sermaye Piyasası Kurulu

SPL: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

UDS: Uluslararası Değerleme Standartları

UDSK: Uluslararası Değerleme Standartları Kurulu

IVSC: Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi

TDUB: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

VUK: Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Ekonomik ve toplumsal hayatın vazgeçilmezlerinden biri de gerçek ve tüzel kişilere ait, konut, işyeri, arsa, arazi vb sabit varlıklardır. Bunlar gayrimenkul, taşınmaz, emlak gibi isimlerle anılmaktadır. Türk Dil Kurumunun (TDK) Büyük Türkçe Sözlüğüne göre gayrimenkul hukuki açıdan taşınmaz olarak belirtilmiştir. Bu çalışmada da bu kavramlar birbirinin yerine kullanılabilir olacak olup; genelde gayrimenkul terimi tercih edilecektir.

Araştırmanın Amacı ve Önemi: Bu araştırmanın amacı çeşitli gayrimenkullerin değerini etkileyen unsurların neler olduğunu, gayrimenkul değerlemesinin neleri kapsadığını ve rapor hazırlarken ne tür yöntemlerin kullanıldığını UDS ve güncellenmiş ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ele alarak tespit etmek; bu çerçevede farklı gayrimenkullere ilişkin örnek değerlendirme raporları hazırlayarak ilgili ve görevlilerin dikkatlerine sunmaktır.

Gayrimenkullerle ilgili pek çok yasal mevzuat olsa da bunların değerlemesine ilişkin en ciddi düzenleme Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilmiştir. Gayrimenkul çeşitlerinin heterojenlik özelliği değerlemesinin de farklı olacağı anlamına gelmektedir. Bu çalışmada hangi faktörlerin gayrimenkulün değerini etkilediği, gayrimenkul değerlemede hangi yöntemlerin nasıl kullanıldığı ve değerlendirme raporunun nasıl yazıldığı araştırılmaktadır. Çünkü Dünyada olduğu kadar Türkiye’de de her bölge için çeşitli gayrimenkullere ilişkin değerlemeler farklı yöntemlerin kullanılmasını gerektirmektedir. (Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar hakkında bkz. <http://www.spk.gov.tr/DaireDuyuruKarar/Goster/58>, erişim: 23.01.2019).

Türkiye’de farklı bölgelerdeki gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin resmi otoritelerce geliştirilmiş bir sistem henüz olmadığından, değer artış ve azalışlarının gayrimenkullere nasıl yansıtılacağı, nasıl güncelleneceği de hep sorun olarak devam etmektedir. Bu açıdan bakıldığında pek çok gayrimenkul değerlemesinin hep gayrimenkule özgü ve Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

marifetiyle yapıldığı görülmektedir.

Toplum yararına bir reformun yapılabilmesi için, sürdürülebilir arazi yönetimi için toprağa ilişkin veriler kümesi, yerel yönetimlerin gelişmeleri analiz ederek isabetli yeni kararlar verebilmesi, arsa ve arazi spekülasyonlarının engellenebilmesi için taşınmaz değerlendirme çok önemlidir. Ayrıca kentleşme, tarım, sanayi, turizm, ulaşım, enerji, orman, fiziksel planlama gibi faaliyetler için ihtiyaç duyulan doğru, homojen ve güvenilir arazi bilgilerinin mevcudiyeti ve sürekli güncellenmesi açısından gayri menhkul değerlendirme oldukça önem arz etmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamaları taşınmaz değerlendirme ile birlikte daha sağlıklı yapılabilmektedir.

Taşınmaz varlıkların sermaye piyasaları açısından önem ve etkilerinin tespit edilmesinde doğru ve güvenilir verilerin oluşturulması, toplanması, sınıflandırılmasında oldukça önemlidir. Bu veriler arasında farklı bölgelerde yer alan çeşitli emlaklara ilişkin gerçek değer tutarları, kapitalizasyon oranları, kiralama bedelleri vergi oranları vb sayılabilir. Gayrimenkullerin gerçek değerinin belirlenmesi alım-satım sürecinde hem tasarruf sahipleri ve yatırımcılar hem de kredi verecek finans kuruluşları ve gayrimenkul geliştiricileri açısından oldukça önemli bir konudur. Örneğin Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları için, kamu kuruluşları bünyesinde oluşturulan Kıymet Takdiri Komisyonları için, Mahkemelerde Kamulaştırma Bilirkişiliği yapacak Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için bölgesel kapitalizasyon oranlarının tespiti değerlendirme raporlarının hazırlanması aşamasında önemli hususlardan biridir. Nitekim Karakuş, Özdemir ve Turabi (2011) belirlenen bölgesel kapitalizasyon oranlarının kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, kamu kurumlarına ait taşınmazlara yönelik muhammen bedel belirleme, alım-satım ve kiralama işlemlerinde kullanılabileceğini; böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıplarının en aza indirilebileceğine işaret etmektedir.

Araştırmanın ilk bölümünde gayrimenkul, gayrimenkul değerlemesi, ikinci bölümde gayrimenkul değerlemesine etki eden faktörler, üçüncü bölümde ise değerlendirme süreci ve yöntemleri hakkında bilgiler verilmiş ve çeşitli raporlar hazırlanmıştır. Araştırmada ele alınan uygulamalarda karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

Varsayımlar ve Sayıtlar: Genellikle doğru olduğu yaygın olarak kabul edilen belirli bir konuya temel oluşturan ilke ya da ilkeler bütünüdür (Gökçe, 1999). Doğruluğu ve yanlışlığı test edilmeksizin araştırmacı tarafından kabul edilenlere sayıtlı denir. Sayıtlıda; deneklerin anket sorularına doğru cevap verecekleri kabul edilir (Yurtseven vd., 2013: 26). Bu çalışmadaki varsayım ve sayıtlılar aşağıdaki şekilde belirtilebilir:

- Bu araştırmada toplanan ikincil kaynakların nitelik ve nicelik olarak konuyu açıklamada yeterli, doğru ve yansız olduğu varsayılmıştır.
- Bilgi, görgü ve deneyimlerine başvuru Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının araştırma konusu ile ilgili deneyimlere sahip oldukları ve araştırmacı tarafından yeterince bilgilendirildikleri varsayılmıştır.
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının samimiyetle, hiçbir baskı altında kalmadan ve içtenlikle mesleki deneyimlerini paylaştıkları varsayılmıştır.
- Yapılan örnek değerlendirme raporlarının araştırmanın amacına uygun olarak gerçeği yansıttığı varsayılmıştır.

Araştırmanın Sınırlılıkları: Bu çalışmadaki sınırlılıklar aşağıdaki şekilde belirtilebilir:

- Bu araştırmada çoğunlukla ikincil kaynaklar kullanılmış, sadece üç adet Gayrimenkul değerlendirme uzmanından görüş alınmıştır.
- Gayrimenkullere ilişkin hazırlanan Değerleme Raporları sadece konut, arsa, tarla ve işyerine ilişkin olup, birer adet olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme raporları Tekirdağ İl sınırları içindeki farklı bölgelere ilişkin olarak hazırlanmıştır.

1.BÖLÜM

GAYRİMENKUL ÇEŞİTLERİ, DEĞER ve DEĞERLEME KAVRAMI

1.1 Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul denildiğinde yerüstünde fiziksel olarak bulunan ve insanın beş duyu organınca farkedilebilen varlıklar anlaşılmaktadır. Bunlar pratikte genellikle daire, müstakil ev gibi konutlar, dükkan, mağaza, ofis, fabrika, otel gibi işyerleri, arsa, arazi, bahçe, tarla, bağ, gibi toprak parseller anlaşılmaktadır. Ayrıca yeraltındaki her türlü madenler gibi varlıklar da gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul'ün olmayan, başka anlamındaki **gayr** sözcüğü ile nakledilebilir mal, taşınabilir mal anlamına gelen **menkul** sözcüğünün birleşmesiyle oluştuğu ve dolayısıyla **taşınmaz mal** olarak da adlandırıldığı belirtilmektedir (Alptürk, 2007). Nitekim Türk Dil Kurumu (TDK) Büyük Türkçe Sözlüğüne göre gayrimenkul hukuki açıdan **taşınmaz** olarak; emlak ise ev, arsa, bahçe vb. taşınamayan mal ve mülklerin ortak adı **taşınmazlar**, **gayrimenkul** olarak belirtilmiştir. Gayrimenkul ile ilgili olarak mülk ve mülkiyet kavramlarını da kısaca belirtmekte yarar vardır.

TDK sözlüğüne göre **Mülk** ise ev, dükkân, arazi vb. taşınmaz mal ayrıca vakıf olmayıp doğrudan doğruya birinin malı olan yer veya yapı; **Mülkiye** tise kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkul, Türk Medeni Kanununun 704. maddesine göre; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı, kaynak

hakkı) ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir şeklinde tanımlanmakta ve sahiplerine kullanma, kiralama, satma, bağış, miras gibi çeşitli tasarruflarda bulunma hakkı vermektedir.

Gelir Vergisi Kanunu (GVK) m.70'de aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradadır denilmektedir. Dolayısıyla bu malların da gayrimenkul niteliği taşıdığını belirtmek yanlış olmayacaktır.

1. Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,

2. Voli mahalleri ve dalyanlar,

3. Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen, mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilümm tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri,

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar

Gayrimenkul ile ilgili olarak mülk ve mülkiyet kavramlarının da kısaca belirtilmesinde yarar vardır.

1.2. Gayrimenkulün Özellikleri

Gayrimenkullerin bilinen üç temel özelliği bulunmaktadır: Bunlar fiziksel özellikler, ekonomik bir değer sunma özelliği ve yasal olma özelliğidir. Bunlar hakkında aşağıda kısa bilgiler bulunmaktadır (Küçükaslan, 2015: 32-33).

Fiziksel Özellikleri: Gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinden sabit olması, standart olmaması ve uzun ömürlü olması anlaşılmaktadır.

Sabit olması: Gayrimenkuller taşınmaz varlık olduğu için yerleri sabittir. Bu yüzden tüketiciler taşınmazın olduğu yere gidip emlağı yerinde görür, beğenir, kiralar ya da satın alırlar.

Standart olmaması: emlaklar benzer özellikler gösterse de bölge, konum, fiziksel özellikleri, inşaat malzemeleri, tabi oldukları imar ve diğer yasal mevzuatlar vb dolayısıyla birbirinden farklılaşırlar.

Uzun ömürlü olması: Yıllar öncesinden bugüne kadar yıkılmadan hala ayakta olup, hasar görse de fonksiyonelliğine devam yapılar düşünüldüğünde gayrimenkullerin oldukça uzun ömürlü olduğu belirtilebilir.

Ekonomik Özellikler: Gayrimenkuller kısa zaman içinde, her istenildiğinde miktarı arttılamayan, o zaman dilimi içinde adet olarak az bulunan kıt ve sabit varlıklardır. Gayrimenkul varlıklar pek çok sektöredoğrudan ve dolaylı etkileyen bir iyasa oluştururlar. Gayrimenkul geliştiricileri, aracılar, satıcılar, tüketiciler bu piyasanın paydaşları olarak ekonomik canlılık yaratırlar. Gayrimenkul piyasasının canlandığı bölgelerde alt yapı çalışmaları ile yerel yönetimler kamu hizmetleri götürmeye başlar. Üst yapılar da bununla birlikte çoğalmaya başlar.

1.3. Gayrimenkul Çeşitleri

Gayrimenkul Değerleme Raporlarına konu olabilecek gayrimenkul çeşitleri kullanım amacına göre aşağıda alt başlıklar halinde belirtilmiştir.

Konut Amaçlı Kullanılanlar: İnsanların en temel zorunlu ihtiyaçlarından olan barınma sorununu çözmek için ya da ileriye yönelik yatırım amaçlı değerlendirebilmek için kullanma ve sahip olmak istediğı taşınmazlardır. Bunlar genelde ağıpartman dairesi, müstakil ev, villa tipinde de olabilir. Konut piyasası gayrimenkul piyasaları içerisinde etkin piyasa teorisine en yakın piyasa olarak bilinir

Ticari Amaçlı Kullanılanlar: Ticari amaçla üretilen mal ve hizmetler endüstriyel binalarda (yapılarda) üretilir. (Örneğın, uçak, gemi, vagon, otobüs, sanayi

malları, tersanelerde, hangarlarda, fabrikalarda üretilmektedir. Ofis binaları, alışveriş merkezleri ticari gayrimenkullerdir. Bazı hizmetler ise, otel, hastane, okul gibi yine nitelikli sayılabilecek yapı ve entegre tesislerinde üretilmekte ve sunulmaktadır. Neticede bu tesisler de ticari gayrimenkuller arasındadır. Ticari gayrimenkullerin değerlendirme süreci zor olup, oldukça farklılıklar arz etmektedir.(Ticari gayrimenkullerin değerlendirme süreci ile ilgili bkz. Ramirez, 2018).

Sanayi Amaçlı Kullanılanlar: Ekonominin sanayi sektörüne ilişkin, endüstriyel üretimin yapıldığı tüm taşınmaz yapıları ve arazileri kapsar. Bunlar örneğin, ilaç ve gıda üreten fabrikalar, tekstil, orman ve ağaç ürünleri, çimento fabrikalarına kadar değerlemesi özel uzmanlık bilgisi ve tecrübesi gerektiren gayrimenkullerdir. Endüstriyel gayrimenkullerin değerlendirme süreci zor olup, oldukça önemli farklılıklar arz etmektedir.(Endüstriyel gayrimenkullerin değerlendirme süreci ile ilgili bkz. Ramirez, 2018).

Özel Amaçlı Kullanılanlar

Değerleme sürecinde pek karşılaştırma olanağı olmayan bu tür taşınmazlara örnek olarak, cami, klise, manastır gibi ibadethaneler, okul binaları, sağlık tesisleri, özel eğlence mekanları ve tesisleri, tarihi ve kültürel yapılar, ulaştırma istasyonları verilebilir. Pek alınıp-satılma durumları ile karşılaşılmadığı için piyasa değerinin hesaplanması oldukça zordur. (bkz Appraisal institute).

Özel amaçlı gayrimenkuller; okullar, hastaneler, müzeler, tarihi yer ve yapılar, marinalar, limanlar, havaalanları, özellikli ulaşım istasyonları ve hatları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadırlar. Piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırma analizlerini yapmak ve piyasa değerini hesaplamak zordur.

1.4. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Ekonomik Kavramlar

Rant ve Toprak Fiyatı: Rant aslında hiçbir emek verilmeden fiziksel bir varlığın gelir getirmesi olarak bilirse de ekonomik olarak toprak kirası şeklinde tanımlanır. Kira bedeli gibi düşünülmektedir. Çünkü toprak insan ürünü değildir. Toprağın değilde toplumun bir ürünü olan rant, emek-rant, mala ait rant, para rantı vb farklılık gösterir. Mala ait rantın para rantına dönüşmesiyle sermaye rantı ya da toprak fiyatı oluşur. Böylece bu toprağın satılabilirliği, satılması temel etken durumuna gelmiştir. Toprağın fiyatı değeri ile belirlenemez, çünkü rant getirir. Toprağın fiyatı, sermayeleştirilmiş ranttır. rant, satışmdan bağımsız olarak vardır. Bu fiyat, bankaya yatırıldığında faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarıyla belirlenir (Köktürk, ve Köktürk, 2016: 56-58).

$$\text{Toprağın Fiyatı} = \frac{\text{Toprak Rantı}}{\text{Faiz Oranı}} \times 100$$

Değer: Değer, mal fiyatlarının temelini oluşturur. Fiyat ise değer bir biçimi olduğundan değerden sapmalar gösterebilir. Toprak sahibi toprağını kiraya vererek bir miktar gelir elde eder. Bu ranttır. Bu rant arttıkça, toprak fiyatı da artar. Buna karşılık faiz oranı yükseldikçe toprak fiyatı düşer. Aslında toprağın fiyatı toprak değerini değil, paranın faizini temsil eder. Nüfusun artışı, tarım ürünlerine ve toprağın yarattığı öteki nimetlere karşı talebi artırır, bu ise toprak rantının yükselmesine yol açar. Faiz oranının düşme eğilimi de bu gelişimi desteklemektedir (Akt. Köktürk ve Köktürk, 2016: 598).

Fiyat-Maliyet-Pazar-Değer İlişkisi: Piyasalar açısından fiyat, malların veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşuyla ilişkilirken; maliyet, mal veya **hizmetin** üretim masraflarını yansıtmakta; değer ise satılmak üzere sunulan bir malın veya **hizmetin** alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Kurulu (UDSK) 2006).

1.5.Değer ile ilgili Kavramlar

1.5.1. Piyasa (Pazar) Değeri

Açık piyasa değeri olarak da açıklanan Pazar değeri Gayrimenkul değerlemesi açısından en çok bilinen bir terim olup, Uluslararası Değerleme Standartlarında açıklanmaktadır.Pazar değeri, bir *varlık* veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması *gerekli görülen* tahmini tutardır (UDS, 2017: 26).

Bir taşınmazın piyasa değeri,onun piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Piyasa Değeri istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecekleri koşullar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli konu hakkında yeterli bilgiye sahip olarak, dürüst bir pazarlama sonucu karşılıklı gerçekleştirecekleri el değiştirme işlemine konu olan gayrimenkulün değerlendirme tarihinde biçilen parasal tutarıdır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 61).

Piyasa değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konumuna göre, normal olmayan ve bireysel davranışlar göz önüne alınmaksızın değerlendirme günündeki normal alım satımda ulaşılması olası olan fiyattır. Piyasa değeri istatistiksel bir büyüklüktür. Sınırlı sayıdaki piyasa değerinden oluşan bir kümeden saptanacak değerse, kesin değerdir. Maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemleriyle saptanacak değerler istatistiksel bir değer olan piyasa değerini yetersiz ölçüde belirlerler. Piyasa değeri, Pazar değeri, rayiç değer, sürüm değeri aynı anlamlarda kullanılmaktadır Bununla birlikte bazı ülkelerde piyasa değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan makul pazar değeri terimi de kullanılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 62).

Rayiç bedel: (VUK Mükerrer m.266 – (Ek: 30/12/1980-2365/47 md.): Bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir. Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir.

Pazar Kirası: Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi *gerekli görülen* tutardır (UDS, 2017: 29).

1.5.2. Maliyet Değeri

Maliyet değeri, yapılmış bir taşınmazın değerlendirme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu nitelikle *yeniden yapım değeriveyerine koyma değeri* olarak iki şekilde düşünülebilir. Yeniden yapım değeri, yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değerdir. Yerine Koyma değeri ise, yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinde görülür (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Maliyet bedeli (VUK, m.262): İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilümmün giderlerin toplamıdır.

1.5.3. Kullanım Değeri

Kullanım değeri, belirli bir taşınmazın, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma ve gereksinmeye yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de piyasa ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, taşınmazın *en verimli ve en iyi kullanımına* veya taşınmazın satılması durumunda elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 94).

Kullanım değeri, kullanıcı için bir taşınmaza ait beklenen kiralama ve/veya satın alma değeri olup; yönetim, finansman, insan kaynakları ve diğer dışsal faktörlere göre değişkenlik gösterebilir.

1.5.4. Yatırım Değeri

Yatırım değeri, taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak karın bugüne indirgenmesidir. Başka bir deyişle, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olunduğunda gelecekteki yararların tümünü bugüne dönüştüren bir değer ifadesidir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın piyasa değeri nden daha fazla veya daha az olabilir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 65).

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir (UDS, 2017: 31). Dolayısıyla gayrimenkulün bugün ve gelecekteki değeri, alıcı, satıcı, aracılar ve geliştiriciler için çok önemlidir. Yatırımcının gayrimenkule ilişkin algıladığı bir değeri vardır. Algılanan bu değer o taşınmazın satılabilmesi için anahtar rol oynar.

1.5.5. Kredi Değeri

Bir taşınmazın kredi değeri, kredi anlaşmasının geçerli olacağı sürece normal alım satım bedelinin altında olmalıdır (Genelde tersi olur ve mortgage benzeri bunalımlar doğar). Bunun nedeni, kredi kurumunun sözleşme koşullarına uyulmadığında, taşınmazı satarak açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, kan ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu, kredi kurumunun doğuşunun ve yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 64).

Türk Medeni Kanunu'nun m.881'de Halen var olan veya henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir denilmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değer söz konusudur. Bu değer ipotek değeridir.

1.5.6. Tasfiye Değeri

Bir *varlığın* veya bir grup *varlığın* birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin *varlıkların* satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi *gerekli*

görülmektedir (UDS, 2017: 32). **Tasfiye değeri** veya **zorunlu satış değeri**, çok kısa bir zaman içerisinde bir taşınmazın satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde **zorunlu satış değeri**, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir(Köktürk ve Köktürk, 2016: 67).

Düzenli tasfiye: Bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder. (UDS, 2017: 34).

1.6. Değerleme ile İlgili Kavramlar

Kamulaştırma Değeri: Kamu yararı için gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazın devlet ve kamu tüzel kişilerinin mülkiyetine geçirilmesi işleminde taşınmazın yargı ve yönetim organlarıca saptanan değeridir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 63-64).

Vergi değeri (VUK m.268): (Değişik: 3/4/2002-4751/1 md.) Bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir.

İşletme Değeri: İşletme değeri denildiğinde bir arsa veya parsel üzerinde ticari faaliyetin yapıldığı yapı ile birlikte bir bütün olarak düşünülür. O ticari kuruluşun değeri, işgal ettiği arsa veya toprak parçasının değeri ile bütünleşir. Kısaca arsa değeri ile ticari kuruluşun birlikte yatırım değeri ile ilişkilidir.

Tavan değeri, bir taşınmazın normal ekonomik durumlardaki akçesel karşılığını yansıtan en yüksek değerdir(Köktürk ve Köktürk, 2016: 65).

Kayıtlı değer, bir taşınmazın ya da ekonomik varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir(Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Bir işletmenin **net aktif değeri**, varlıklarının rayiç değerlerine alacakları ekleyip borçların düşülmesiyle ulaşılan değerdir. Bir işletmenin net aktif

değerinden hisse senetlerine düşen payın, hisse senedi sayısına bölünmesiyle, hisse senetlerinin o günkü **nominal değerine** ulaşılır(Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Borsa rayici (VUK m.263): Gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerinin ortalama değerleridir.

Borsa değeri, borsada işlem gören bir hisse senedinin değerlemeden önceki son işlem gününde, borsadaki ortalama değerleridir. Borsa değeri gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmaza dayalı yatırım araçlarının (ör. taşınmaz sertifikaları gibi)izlenmesinde ve karlılıklarınınölçülmesinde sıkça kullanılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Bir taşınmazın **peşin değeri**, açıklanan piyasa değeri ile eşanlımlı sayılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Taksit değeri ise paranın örneğin yatırımlarda değerlendirilmesinin olanaksız olduğu ve para değerinin sürekli düştüğü durumlarda, peşin değerine, olası enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir. Bu yöntemlerde faiz, enflasyon yüzdelerinin ara taksit ve pay sürelerine göre değer artırımları ayn ayn hesaplanır ve toplamları piyasa değerine katılarak taksitle satış değerleri bulunur (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Güncel değerkavramı ise, taşınmazın belli bir gündeki değerini niteler (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Özel değer, piyasa değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer ögesini niteler. Özeldeger, genelde piyasadan çok, taşınmazın özel bir sahibi veya kullanıcısıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer yalnızcaözel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. **Evlilik (birleştirme) değeri**, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlerebir örnek niteliğindedir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 66).

Kurtarılabilir değer,arazi dışındaki bir varlığı, özel onarım veya uyarılama

yaparak kullanmayı sürdürmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere eklenen veya dışımda tutulan unsurlar belirtilmelidir.

Makul Değer: Makul değer, bir *varlığın* veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.(UDS, 2017: 31).

Sinerji değeri: Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder (UDS, 2017: 32).

Taşınmaz **sigorta değeri**, *taşınmazın* hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulma maliyetidir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 65).

Gerçeğe Uygun Değer: Gerçeğe uygun değer, piyasa *katılımcıları* arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır (UDS, 2017: 32).

En Verimli ve En İyi Kullanım: En verimli ve en iyi kullanım, *katılımcının* bakış açısından, bir *varlıktan* en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal *varlığın* alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan *varlıklar* için uygulanmasına karşın, finansal *varlıkların* da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar *olabilir* (UDS, 2017: 34).

Zorunlu satış: Zorunlu satış terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı *bulamayabildiği* durumlarda kullanılır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. Zorunlu satış belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır (UDS, 2017: 35).

Tasarruf değeri (VUK m.264): Bir iktisadi kıymetin değeri gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.

Mukayyet değeri (VUK m.265): Bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir.

İtibari değeri (VUK m.266): Her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir.

Emsal bedeli ve emsal ücreti (VUK m.267): Gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veya doğru olarak tesbit edilemeyen bir malın, değeri gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

1.7.Gayrimenkul Değeri Değeri İlişkin Literatür Özeti

Dünyada Mortgage sistemi ile birlikte taşınmaz değeri değerlemesinin önemi gittikçe artmaktadır. Her hangi bir taşınmaza ilişkin alım-satım, kiralama, ipotek, sigortalama ve vergilendirme, yatırım imkanı doğurması, kredi teminatı olması gibi durumlar söz konusu olduğunda gerçek değeri belirli standartlara göre uzman kişilerce tespit edilmesi son derece önem taşımaktadır. Bugün gayrimenkul değeri değeri açısından en çok emsal karşılaştırma, gelir yöntemi ve maliyet yöntemleri kullanılmaktadır. Gayrimenkullerin değeri değeri, SPK yasası gereği lisanslı değeri değeri şirketlerinin lisanslı Gayrimenkul Değeri Değeri Uzmanları tarafından yapılmaktadır. Ancak, Türkiye’de gayrimenkul değeri değeri ilişkin sahada çalışanların çoğunluğunun gerekli tecrübeden yoksun olması değeri değeri raporlarının kalitesini düşürmekte, taraflar arasında anlaşmazlıklara neden olmakta hatta yüksek yargıda karar bozma nedeni olabilmektedir.

Türkiye’de yerli alanyazında doğrudan gayrimenkul değeri değeri ilişkin yapılan çalışmalar amaç, yöntem ve sonuç şeklinde kısaca özetlenerek aşağıda Tablo 1 ve devamında verilmektedir.

Tablo 1: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Özçelik, 2004	Bu tezin amacı; dünyada bu konuda uygulanan standartları, prosedürü ve metodları incelemek, bununla birlikte Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının şu anki durumunu, olumlu ve olumsuz yönleriyle birlikte ortaya koymaktır.	Kütüphane ve kaynak araştırması, yurtdışı değerlendirme uygulamalarının araştırılması, değerlendirme şirketleri ve sektördeki profesyonellerle görüşmeler, Türkiye'deki değerlendirme ile ilgili kurum ve derneklerin araştırılması.	Dünyadaki değerlendirme yöntemlerinin ve Türkiye'deki durumun incelenmesi sonunda bir 'checklist' hazırlanmış ve bu tablonun değerlendirme yapılırken kullanılacak bir kılavuz olması hedeflenmiştir. Oluşturulan tabloda değerlendirme prosedüründe kullanılan tüm veri ve analizler, değerlemede kullanılan tüm kriterler belirtilmiştir. Türkiye'de takip edilen özel bir değerlendirme standardı yoktur. Gayrimenkul Değerleme farklı uzmanlık gerektirir ancak herhangi bir eğitim sistemi yoktur. Halen, değerlendirme sürecinde kullanılan teknik ve yöntemler bulunmamaktadır. Çalışanların çoğu eğitilmiş olmadığı için sektörde doğru şekilde değerlendirme yapılmamaktadır. Gayrimenkul değerlemesi gereken müşteriler hakları konusunda bilgi sahibi değildir.
Akman, 2007	Kartal Alt Merkez ve Kartal-Pendik K1Y1 Kesimi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı içerisinde bulunan ve mevcutta sanayi faaliyetini sürdüren taşınmazın planlama çalışmaları neticesinde, belirlenen arazi kullanım ve yoğunluk kararına göre en etkin ve verimli kullanımı tespit edilmesi ile bu örnek kapsamında planlama kararlarının gayrimenkul değerlerine etkisi hedeflenmiştir.	Türkiye'de planlama süreci, gayrimenkul yatırım süreci, bu süreçlerde rol alan oyuncular ve birbirleri ile olan ilişkileri incelenmiştir. Ayrıca gayrimenkul değerlemesi, en etkin ve verimli kullanım analizi ile pazar araştırması konularında da araştırma yapılmıştır.	Planlama süreci halen devam eden bölgede, seçilen mülk üzerinde en etkin ve verimli kullanım analizi uygulanarak, plan fonksiyon kararlarının gayrimenkul değerine etkisi incelenmiştir. Yapılan Pazar araştırmasına dayalı analiz çalışması sonucunda Konut + AVM kullanımının konu mülk üzerinde en etkin ve verimli kullanımı oluşturduğu tespit edilmiştir.
Ertaş, 2007	Taşınmaz Değerlemesi eğitimi alacak bir kimsenin isabetli bir değerlendirme yapabilmesi için, değerlendirme tanımının geçmişte hangi evrelerden geçtiğini bilmesi gerekir. Bu çalışmada, değer kavramına genel bir bakış yapılmıştır.	Literatür araştırması yapılmıştır.	Değerin artık günümüzde fiziksel bir gücün sonucunda değil, zihinsel ve kaliteli bir emek sonucunda ortaya çıktığı anlaşılmıştır.

Tablo 1 devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Savuran, 2008	GM fiyat endeksi çalışmalarından yararlanarak İstanbul'un sınırlı bir bölgesi için GM fiyat endeksi oluşturmak ve Türkiye geneline yönelik bir GM fiyat endeksinin oluşturulabilmesi için öneriler sunmaktır.	Bu çalışmada, gayrimenkul fiyatları ile gayrimenkule özgü nitelikler arasındaki ilişkinin regresyon analizi ile incelendiği Hedonik Fiyat Endeksi yöntemi esas alınmıştır.	Çalışma sonucunda elde edilen Hedonik Fiyat Denklemine yer alan değişkenlerin işaretlerinin beklenen yönde olduğu gözlemlenmiştir. Bu çalışma sonucunda ulaşılan bulgular, 2000-2007 döneminde GM sektöründeki gerçekleştirmelerle paralellik arz etmektedir. GM endeksinin mevduat faiz oranları ile ilişkisinin ters yönde olduğu ve İMKB100 endeksi ile aynı yönde bulunduğu hesaplanmıştır.
Türeoğlu, 2008	Gayrimenkul değerlemesi ile ilgili standartlar kapsamında değerlendirme yaklaşımlarına ilişkin uygulamalarda bulunmaktadır.	Gayrimenkul değerlemesi ile ilgili standartlar kapsamında, üç temel değerlendirme yaklaşımının uygulanmasındaki sorunlar ortaya konulmuş ve bu sorunlara ilişkin önerilerde bulunulmuştur.	Değerleme yaklaşımlarının incelenmesi sonucunda; genel kural olarak, tek ailelik mülklerde ve aktif pazarı ve emsali bulunan gayrimenkullerde emsal karşılaştırma yöntemi, gelir getirmeyen, sınırlı piyasası olan ve özel kullanım amacı bulunan mülklerde maliyet yaklaşımı ve ticari mülkler gibi sürekli gelir yaratan mülklerde gelir indirgeme yaklaşımının daha güvenilir olduğu anlaşılmaktadır.
Gemici, 2008	Gayrimenkul değerlemesine ilgi duyan araştırmacılara ve uygulayıcılara, UDS'ye uygun gayrimenkul değerlemesini açıklamak, inşaat mühendisliğini yakından ilgilendiren maliyet yaklaşımı ile tahmini bina değer belirlemesine yönelik bir model oluşturmak ve ülkemiz emlak piyasasını inceleyerek bu modelin uygulanabilirliğini tartışmaktır.	UDS'ye göre gayrimenkul değerlemesi araştırılmış, maliyet yaklaşımı kapsamında inşaat maliyetini etkileyen etmenlere değinilmiş, değerlendirme hesaplarına konu olan ilk yatırım maliyeti işlevleri, Burkhardt sistemi çerçevesinde incelenmiş ve maliyet giderlerinin değerlendirme hesaplarına nasıl yansıtılacağı tartışılmıştır.	Aynı inşaat için, farklı risk unsurları ve koşullar altında farklı maliyetler ortaya çıkabilmektedir. Bu hususta, değerlendirme hesaplarının objektifliği açısından sabit ve resmi değerlerin kullanılması doğru olacaktır. Aynı şekilde, danışman maliyetleri gibi giderlerin de çeşitli meslek odaları ve devlet kurumlarından alınan asgari oranlar çerçevesinde hesaplanması önemlidir. İstanbul ili genelindeki bütün sokakları kapsayan değer haritası çıkarılmıştır. Haritaya baz olan değerler vergilendirme amaçlı belirlenen 2008 yılı sokak rayiç bedelleridir. Bu bedeller, sokakların değersel olarak karşılaştırılması imkânını sağlamakla birlikte gerek literatür araştırması gerekse piyasa analizi sonucu arsa değeri hesaplarında kullanılmalarının uygun olmadığı kanısına varılmıştır.

Tablo 1devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Tatoğlu, 2008	Gayrimenkul değerini etkileyen unsurları, gayrimenkul değerlemesi ve raporlanmasında uygulanan yöntemleri ortaya koymaktadır.	Eryaman/Ankara’da bir konut değerlemesi; SPK Mevzuatına göre hazırlanan bir örnek değerlendirme raporu ile açıklanmaktadır. Bu raporda emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri ayrı ayrı uygulanmıştır.	Proje bazlı konutların geliştirildiği Eryaman bölgesinde, yine proje bazlı olarak yapı kooperatifinin geçici mülkiyetinde inşa edilen konutlar arasından; emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemleri ayrı ayrı uygulanmış, her bir yöntemde elde edilen değerlendirme sonuçlarının birbirine yakın değerler olduğu ve ortak bir değer göstergesini destekledikleri bu çalışma ile test edilerek doğrulanmış ve lokal bir gayrimenkul verisi oluşturulmuştur.
Köktürk 2009	Taşınmaz değerlendirme konusunda özellikle Avrupa ülkelerinde konunun ele alınışını, yeni açılımları irdeleyerek, taşınmaz değerlemenin geniş bir çerçevede ele alınmasına dikkat çekilmektedir.	Literatür araştırması yapılmıştır.	Taşınmaz değerlendirme konusunda dağınıklığı ortadan kaldıracak, ilintisizliğe son verecek, eşgüdüm sorunlarını çözecek yeni bir sürecin tanımlanması gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme, taşınmaz ekonomisi bütünü içinde algılanmak zorundadır.
Karadeniz vd.,2009	Gayrimenkul olarak konaklama işletmelerinde bütünsel değer nasıl hesaplanabileceğini ve değerlendirme sürecini ortaya koymaktır.	Örnek konaklama işletmesine ait farklı değerlerin (maliyet, satış karşılaştırması, gelir indirgeme yaklaşımına göre) ortalaması hesaplanarak gerçekçi bütünsel değeri tespit edilmiştir.	Otelin en düşük değerinin 36.395.000\$, en yüksek değerinin ise 42.910.000\$ olduğu görülmüştür. Sekiz değer ortalaması ise yaklaşık olarak 38.529.656\$’dır. Hesaplanan değerlerin standart sapması 2.707.422’ dir. Genel olarak sekiz yöntem ve teknikte hesaplanan değerlerin ortalaması otel işletmesinin değeri olarak kabul edilmekte ve satış fiyatına temel teşkil etmektedir.
Karabaş, 2010	Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısında gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının rolüne dikkat çekmek ;Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesini detaylı olarak incelemektir.	Dünyada ve Türkiye’de yapılmış kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiş, Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde uygulama adımları ortaya konulmuştur.	Kentsel dönüşüm projelerinin; fiziksel yapı ile sosyal yapı gelişimini birlikte sağlamak üzere, ikinci olarak eğitim olanakları ve işgücü gelişiminin, yerel ekonomik politikalarla desteklendiği; son olarak ise politika belirleme ve karar alma süreçlerine, yaşayanların yetkilendirilmiş biçimde katılımlarının sağlandığı bir süreç haline gelmesinden söz edilmektedir.

Tablo 1 devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Ünlü, 2010	Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) ile taşınmaz değer haritalarının oluşturulması ve taşınmazların değerlemesinde CBS'nin kullanımı.	Eskişehir -Tepebaşı İlçesinde, 26 mahalledeki taşınmaz değerlemesinde, nominal değerlendirme yöntemi kullanılmış. Taşınmaz değer haritalarının çıkarılabilmesi için fiyatı etkileyen faktörler için anket hazırlanmıştır. İlçeye ait emlak vergi ve rayiç değerleri toplanmıştır.	Tüm kent göz önünde bulundurulduğunda hesaplanan birim m ² fiyatı ile gerçek alım satım değerleri ortalama %80 oranında örtüşmektedir. Tepebaşı ilçesinde ortalama olarak rayiç bedellerin beyan edilen emlak değerlerinin yaklaşık 1.5 katına tekabül ettiği görülmektedir. Bu da eksik beyan ve hatalı değerlendirme yüzünden Belediyenin emlak vergilerinden tahsil edebileceği gelirin yalnız %78' ini toplayabildiğini göstermektedir.
Şahin, 2010	Bu araştırmanın amacı gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ile ilgili kaynak oluşturmak, değerlemede eğitim sürecini incelemek ve Türkiye'de Ankara ilindeki lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından yapılmış olan gayrimenkul değerlemelerini incelemektir.	Araştırmada betimsel araştırma modeli seçilmiş, Ankara ilinde var olan lisanslı (Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans almış) değerlendirme şirketlerinden veriler yüz yüze görüşerek, elektronik posta aracılığıyla elde edilmiş olup analiz edilmiştir.	Bulgular, gayrimenkul değerlemesinin ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazları kısmen veya tamamen kamulaştırılması, devletleştirilmesi gibi hemen hemen tüm işlemler ile taşınmaz mallardan vergi alınabilmesi taşınmazların değerinin bilinmesinde çok büyük önem taşıdığını ve bunun uzmanlarca yapılması gerektiğini ortaya koymuştur. Bununla birlikte Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme alanında değerlendirme uzmanı olacak kişilerin eğitim sürecine yeterli önem verilmediği saptanmıştır. Değerleme yöntemi olarak en fazla emsal karşılaştırma yönteminin kullanıldığı belirlenmiştir.
Karakuş vd., 2011	1. Balıkesir İli için ortalama kaptzs. oranı tespit etmek. 2. Bölgede kamulaştırma ve değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmak	Balıkesir İl merkezindeki mahalleler yapısal özelliklerine göre 15 gruba ayrılarak, her grup için ayrı kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.	Gayrimenkullerin fiyatlarının, bulunduğu bölgenin yapılaşma şekillerine, eğitim ve sağlık kurumlarına olan mesafesine, bölge halkının sosyal ve ekonomik açıdan gelişmişliğine doğrudan bağlı olduğu ortaya çıkmıştır. Belirlenen bölgesel kapitalizasyon oranları kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, kamu kurumlarına ait taşınmazlara yönelik muhammen bedel belirleme, alım-satım ve kiralama işlemlerinde kullanılabilir. Böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıpları en aza indirilebilir.

Tablo 1 devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Erdogdu, 2012	Değerlemelerin daha sağlıklı yapılabilmesi açısından uygun olan değerlendirme yönteminin belirlenmesi ve gayrimenkul değerlemesine etki eden faktörlerin incelenmesidir.	Dünyada gayrimenkul değerlendirme ile ilgili uygulanan standartlar, prosedür ve metodlar inceleyerek, gayrimenkul değerlendirme ve değerlendirme raporları açıklanmış, seçilen değerlendirme yöntemlerinin nasıl uygulanması gerektiği anlatılmıştır.	Bir gayrimenkulün değerlendirme sonuçlarının en az iki yöntemle desteklenebilir olması sağlanmalıdır. Ülkemizde değerlendirme ile ilgili kavram birliğini sağlayacak, yöntem, etik ve değerleyicilere ilişkin standartları belirleyecek bir örgütlenmeye gidilmesi; kamunun ve özel sektörün gereksinimlerinin sağlıklı ve doğru bir şekilde karşılanması açısından zorunluluk haline gelmiştir. Değerleme ihtiyaçlarının karşılanması için değer haritaları üretilmeli, istatistik ve arşiv çalışmaları yapılmalıdır.
Saraç, 2012	Bu çalışmanın konusu günümüz ekonomisinde istatistiksel olarak büyük önem taşıyan gayrimenkul piyasasında kullanılan değerlendirme tekniklerine alternatif olarak Yapay Sınır Ağları (YSA) metodu kullanılması ve sonuçların analizinin yapılmasıdır.	Modelde lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme firmasının İstanbul ilinin farklı ilçelerinde konumlu toplam 400 değerlendirme raporu analiz edilmiştir. Gayrimenkulün değerini etkileyen 12 parametre seçilerek sayısallaştırılmış; yapay sınır ağı oluşturulup 28 farklı model denenmiştir.	Bu tez çalışmasında farklı ağ mimarisine sahip 28 adet YSA modeli ile deneme çalışmaları yapılmıştır. Bankalara yapılan değerlendirme çalışmalarında gayrimenkuller için takdir edilen peşin satışa yönelik piyasa değerleri ile Çok Katmanlı Algılayıcı modeli ile bulunan değerler arasında ortalama +/- %10 fark bulunmaktadır. Gayrimenkuller için %10-%15 civarında bir farkın piyasa koşullarında normal olduğu düşünüldüğünde Çok Katmanlı Algılayıcı Modeli ile ulaşılan sonuçlar doğrultusunda Yapay Sınır Ağlarının gayrimenkul değerlendirme için kullanılabilir ve başarılı bir metod olduğu tespit edilmiştir.
Çakır ve Sesli, 2013	Bu çalışma taşınmazın değerinde etkili olan faktörlerin ve bu faktörlerin önem sıralarının belirlenebilmesi amacıyla yapılmıştır.	Taşınmaz değerine etki eden 32 faktör belirlenmiş ve İstanbul, Ankara, Tokat, Samsun ve Trabzon şehirlerinde SPK lisanslı firma ve kamulaştırma bilirkişi sertifikasına sahip kişilere anket yapılmıştır.	Taşınmaz değerlemesine etki eden faktörler:İzin verilen kat adedi, Parselin imar planı sonrasındaki durumu, Parsel kullanım alanı, Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmaması, Mevcut cazibe merkezine yakınlık, İmar adası içerisindeki konum, Çevre, Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu, Yaşanılan yerin sosyo-kültürel yapısı, Kullanılabilir alan, Şehir merkezine olan uzaklık, caddeye çıkış, manzara ve cephe dir.

Tablo 1 devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Erdogdu, 2012	Değerlemelerin daha sağlıklı yapılabilmesi açısından uygun olan değerlendirme yönteminin belirlenmesi ve gayrimenkul değerlemesine etki eden faktörlerin incelenmesidir.	Dünyada gayrimenkul değerlendirme ile ilgili uygulanan standartlar, prosedür ve metodlar inceleyerek, gayrimenkul değerlendirme ve değerlendirme raporları açıklanmış, seçilen değerlendirme yöntemlerinin nasıl uygulanması gerektiği anlatılmıştır.	Bir gayrimenkulün değerlendirilmesi yapılırken sonuçların en az iki yöntemle desteklenebilir olması sağlanmalıdır. Ülkemizde değerlendirme ile ilgili kavram birliğini sağlayacak, yöntem, etik ve değerlendiricilere ilişkin standartları belirleyecek bir örgütlenmeye gidilmesi; kamunun ve özel sektörün gereksinimlerinin sağlıklı ve doğru bir şekilde karşılanması açısından zorunluluk haline gelmiştir. Değerleme ihtiyaçlarının karşılanması için değer haritaları üretilmeli, istatistik ve arşiv çalışmaları yapılmalıdır.
Saraç, 2012	Bu çalışmanın konusu günümüz ekonomisinde istatistiksel olarak büyük önem taşıyan gayrimenkul piyasasında kullanılan değerlendirme tekniklerine alternatif olarak Yapay Sinir Ağları (YSA) metodu kullanılması ve sonuçların analizinin yapılmasıdır.	Modelde lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme firmasının İstanbul ilinin farklı ilçelerinde konumlu toplam 400 değerlendirme raporu analiz edilmiştir. Gayrimenkulün değerini etkileyen 12 parametre seçilerek sayısallaştırılmış; yapay sinir ağı oluşturulup 28 farklı model denenmiştir.	Bu tez çalışmasında farklı ağ mimarisine sahip 28 adet YSA modeli ile deneme çalışmaları yapılmıştır. Bankalara yapılan değerlendirme çalışmalarında gayrimenkuller için takdir edilen peşin satışa yönelik piyasa değerleri ile Çok Katmanlı Algılayıcı modeli ile bulunan değerler arasında ortalama +/- %10 fark bulunmaktadır. Gayrimenkuller için %10-%15 civarında bir farkın piyasa koşullarında normal olduğu düşünüldüğünde Çok Katmanlı Algılayıcı Modeli ile ulaşılan sonuçlar doğrultusunda Yapay Sinir Ağlarının gayrimenkul değerlendirme için kullanılabilir ve başarılı bir metod olduğu tespit edilmiştir.
Çakır ve Sesli, 2013	Bu çalışma taşınmazın değerinde etkili olan faktörlerin ve bu faktörlerin önem sıralarının belirlenebilmesi amacıyla yapılmıştır.	Taşınmaz değerine etki eden 32 faktör belirlenmiş ve İstanbul, Ankara, Tokat, Samsun ve Trabzon şehirlerinde SPK lisanslı firma ve kamulaştırma bilirkişi sertifikasına sahip kişilere anket yapılmıştır.	İzin verilen kat adedi, Parselin imar planı sonrasındaki durumu, Parsel kullanım alanı, Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmaması, Mevcut cazibe merkezine yakınlık, İmar adası içerisindeki konum, Çevre, Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu, Yaşanılan yerin sosyo-kültürel yapısı, Kullanılabilir alan, Şehir merkezine olan uzaklık, caddeye çıkış, manzara ve cephe dir.

Tablo 1devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Akkaynak, 2014	Bir taşınmazın değerini para cinsinden hesaplamaktır.	Bir taşınmaz, emsal gösterme, maliyet yöntemi, gelir indirgeme yöntemi, analitik hiyerarşi proses (AHP) ve bulanık analitik hiyerarşi proses (BAHP) yöntemleri ile değerlendirilmiştir.	Gelir indirgeme-doğrudan kapitalizasyon yönteminde en düşük değer RF+%3,5 iskonto oranı ile elde edilirken en yüksek değer emsal taşınmazların satış verilerinden elde edilen iskonto oranı ile elde edilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle elde edilen sonuçların kabul edilebilir sınırlar dâhilinde olmadığı, tek bir yıla ait gelir/getiri rakamlarına dayalı yöntemlerin, değerlemede sağlıklı sonuçlar vermediği anlaşılmaktadır.Maliyet yöntemi ile elde edilen sonuçların kabul edilebilir sınırların dışında olduğu; AHP ve BAHP yöntemleri sonuçlarının kabul edilebilir sınırlar dâhilinde olduğu görülmüştür.
Dalkıran, 2015	Türkiye’de kentsel dönüşüm, kıymet takdiri komisyonları, kamulaştırma bilirkişilerinin çalışmalarını kolaylaştırmak üzere bölgesel kapitalizasyon oranlarının hesaplanmasına katkıda bulunmaktadır.	Gelir Yöntemikullanılarak İzmir İli Balçova İlçesinde konut yerleşimi olan Korutürk, Eğitim, Onur, Teleferik, Çetin Emeç, Fevzi Çakmak Mahalleleri kapitalizasyon oranlarının tespiti yapılmıştır.	İzmir İli, Balçova İlçesi 6(altı) adet mahallenin ortalama kapitalizasyon oranı 0,04357 olarak bulunmuştur. Korutürk Mahallesi ile Teleferik Mahallesi kapitalizasyon oranları ortalama kapitalizasyon oranının üzerindedir. Onur Mahallesi, Çetin Emeç Mahallesi, Fevzi Çakmak Mahallesi kapitalizasyon oranları birbirine yakın, Eğitim Mahallesi'nin kapitalizasyon oranı ise en düşük bulunmuştur.
Amca, 2016	Denizli ilinde konut fiyatlarını etkileyen faktörleri,mahalleler de konut fiyatlarının semtlere göre farklı olup-olmadığını tespit etmek.	Veri seti olarak www.hurriyetemlak.com sitesi kullanılmıştır.Siteden toplanan veriler Excel tablosuna aktarılmıştır. Panel regresyon (tesadüfi etkiler modeli) yardımıyla tüketicilerin değerlendirme sürecine etki eden faktörleri Wallace ve Hussain modeli ile ölçülmüştür.	Binanın kat sayısı ve kullanılan yakıt tipi, fiyatı açıklayan değişkenler arasında anlamsız çıkan değişkenlerdir. Salon sayısının ve dairenin çatı dubleks yada müstakil dubleks oluşu da fiyat üzerinde negatif etkileşimli anlamlı çıkmıştır. Konutun kullanım alanının (m ²) artması fiyat üzerinde anlamlı olarak %75,1937’lik bir pozitif etki yaratmaktadır. Analizde incelenen konutlarda oda ve banyo sayısı fiyatı anlamlı olarak pozitif yönde etkilemektedir. Binanın yaşı, fiyatı sıfır binalar anlamlı ve pozitif olarak artırmaktadır. Müstakil binaların fiyatlarının dairelerin fiyatlarına oranla %12,38 oranında anlamlı ve pozitif olarak farklılaştığı görülmüştür. Ara katların, zemin ve çatı katlara göre fiyatı anlamlı olarak pozitif yönde %8,06 oranında etkilediği görülmektedir.

Tablo 1 devamı: Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Literatür Özeti

Yazar Soyadı ve yılı	Amaç	Yöntem	Sonuç
Gödür, 2016	. Hazırlanan raporlar metinden oluştuğu için bu alanda yapılacak çalışmalar gayrimenkul sektörü için oluşturulmuş bir gayrimenkul ontolojisine ihtiyaç duymaktadır. Bu tez gayrimenkul sektörü için bir ontoloji oluşturulması ve ontolojinin oluşturulma aşamaları üzerine yoğunlaşmıştır.	Gayrimenkul ontolojisi, gayrimenkul değerlendirme raporları verileri ile geliştirilmiştir. Gayrimenkul ontolojisinin belirlenmesinde doğal dil işleme işlemleri kullanılmıştır. Gayrimenkul şartları, n-gram analizi ve doğal dil işleme ile belirlenmiştir.	Çalışmanın sonunda, emlak ontolojisinin çekirdeğinin geliştirildiği; bu sayede bilgisayarlı emlak sistemleri için altyapı sağlandığı, gelişen emlak ontolojisi sayesinde, gayrimenkul için bilgi sistemlerinin geliştirilmesinin daha kolaylaştığı belirtilmiştir.
Daşkıran, 2016	1.derece deprem kuşağında olan Denizli ilinden rassal olarak seçilmiş mahallelerdeki deprem riskine göre konutların değerini saptamak, buralarda kentsel dönüşümün uygulama imkanını belirlemekve sonuçta Denizli’de uygulanması gereken politikaları üretmek.	Çalışmada Deprem YapıRiski Testi ile konutların hedonik özelliklerinin fiyata ne kadar etki ettiğini ölçmek için anket yapılmıştır. Anketteher bina için 64 adet parametre uygulanmış, her parametreye özgü, özelliğine göre puanlama sistemi oluşturulmuştur.	Anket sonucu elde edilen veriler büyük oranda piyasa fiyatları ile aynı yönlü seyretmektedir. Konut yoğunluğunun arttığı varsayıldığı takdirde konut beyan değerlerinin konut yoğunluğu ile doğru yönlü değişeceği görülmektedir.Denizli kentinden seçilen mahallelerde kentsel dönüşüm kendiliğinden gerçekleşmektedir. Çünkü her mahallede konutların beyan değerleri ile deprem riski altında hesaplanan değerleri arasındaki fark, yıkım maliyetlerinden büyük çıkmaktadır.

2. BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

2.1. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de (Seri: VIII, No: 35) gayrimenkul değerlendirme uzmanına ilişkin şu ifadeler yer almaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade etmektedir.

2018 yılı 30 Eylül itibariyle TDUB’a üye Gayrimenkul Değerleme Uzmanı sayısı 7.176’ye ulaşmış olup; üyelerin sektördeki oranı %69,09 düzeyindedir.

Tablo 2: Sektörde çalışanların profili

	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Konut Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanssız Çalışan Uzman	Lisanslı değerlendirme uzmanı Ortak (*)	Lisanssız çalışan uzman ortak (*)	Toplam
Sektörde Çalışan Değerleme Uzmanları (Denetmenler Dahil)	4.727		1.602	311	26	6.666
Kadrolu Değerleme Uzmanları	1.520	28	306	311	26	5.959
Sözleşmeli Değerleme Uzmanları	2.430	75	1.263			
Toplam Aktif Çalışan Değerleme Uzmanları	3.950	103	1.569	311	26	5.959

Kaynak: TDUB 2018 verileri

(*) Ortak : 2018 yılı ilk 9 ayında bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak çalışmış değerlendirme uzmanıdır.

Tablo 2’de görüldüğü üzere 2018 yılı ilk 9 ayında bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak sektörde çalışan değerlendirme uzman sayısı toplam 6666 adettir.

Tablo 3: Aktif Değerleme Uzmanlarının İstihdam Biçimlerine ve Lisans Durumlarına Göre Dağılımı (Sayısal Olarak)

(*)	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanssız Çalışan Uzman	Toplam
Kadrolu Değerleme Uzmanı	1.667	311	1.978
Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	2.697	1.284	3.981
Toplam	4.364	1.595	5.959

Kaynak: TDUB 2018 verileri

Rapor hazırlanmasında aktif rol alan değerlendirme uzmanlarının lisans durumları ise Tablo 3’te gösterilmiştir. Buna göre kadrolu ve sözleşmeli çalışan Lisanslı Değerleme Uzmanı sayısı 4364’tür.

Tablo 4: Sektörde Aktif Çalışan Değerleme Uzmanlarının Lisans Durumları

	Lisanslı Değerleme Uzmanı Konut Lisansı dahil	Lisanssız Çalışan Uzman	Toplam
Değerleme Uzmanı	4.364	1.595	5.959
%	73,23	26,77	

Kaynak: TDUB 2018 verileri

(*) Ortak olarak tanımlı değerlendirme uzmanları oransal olarak pay edilmiştir.

Tablo 4'e göre lisanslı gayrimenkul ve konut değerlendirme uzmanlarının oranı %73,23'tür. Buna karşın lisanssız çalışan uzmanların oranı ise % 26,77'dir.

TDUB verilerine göre 2018 yılının ilk 9 ayında hazırlanan raporların %14,84'ü lisanssız çalışan, % 85,16'sı ise lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Öte yandan raporların %34,47'si kadrolu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanırken,%65,53'ünde sözleşmeli değerlendirme uzmanları görev almıştır. Yine 2018 Yılı ilk 9 ay itibarı ile değerlendirme sektöründe 109'u Konut Değerleme Lisans Belgesi'ne sahip olmak üzere toplam 4.364 Gayrimenkul Değerleme Lisans Belgesi'ne sahip değerlendirme uzmanı raporların hazırlanmasında aktif rol (denetmen hariç) almıştır.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin 2019 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları (Asgari Ücret Tarifesi), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiştir. Asgari Ücret Tarifesi, 31.12.2018 tarih ve 30642 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin m.3/1d bendi Değerleme Uzmanı tanımlanmaktadır. Yönetmelik hükümleri çerçevesince 01.01.2019 tarihi itibarıyla Yönetmelik çerçevesince değerlendirme hizmetinin sadece Değerleme Uzmanları tarafından verilebileceği belirtilmektedir.

31.12.2018 tarihi itibariyle Değerleme Kuruluşlarında istihdam edilen ya da sözleşme ihdas etmek üzere Değerleme Kuruluşlarına değerlendirme hizmeti veren kişilerin, lisans sahibi olmalarının yanı sıra mesleki iş tecrübesi koşulunu sağladıklarını tevsik etmeleri gerekmektedir. 01.01.2019 tarihi itibariyle, Birlik Üyesi olmayanlar, lisans belgesi olmayanlar ya da lisans belgesi olduğu halde tecrübe koşulunu tevsik edemeyen kişiler değerlendirme faaliyetinde bulunamayacakları da ayrıca TDUB'un resmi sitesinde duyurulmaktadır.

2.2. Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de (Seri: VIII, No: 35) Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanına ilişkin şu ifadeler yer almaktadır.

Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını ifade eder.

2.3. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

01.02. 2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'in (III-62.1) m 3-1'de Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunludur denilmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler

ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de (Seri: VIII, No: 35) gayrimenkul değerlendirme şirketine ilişkin şu ifadeler yer almaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini ifade etmektedir.

TDUB verilerine göre SPK tarafından toplam 133 değerlendirme şirketi yetkilendirilmiş olup; bu şirketlerin listesi TDUB sitesinde verilmektedir. Aktif olarak rapor hazırlayan 128 Değerleme Kuruluşundan toplam iş hacminin %50'si ilk 20 Değerleme Kuruluşu tarafından üstlenilirken, diğer 108 Değerleme Kuruluşu geri kalan %50'lik payı paylaşmaktadır. İş hacmi açısından en yoğun 10 Değerleme Kuruluşu toplam raporların %30'unu hazırlarken, en az rapor hazırlayan 10 Değerleme Kuruluşu toplam iş hacminin %0,06'sına sahiptir.

2017 yılının ilk 9 ayında 869.587 adet değerlendirme raporu hazırlanmışken; 2018 yılının aynı döneminde 703.314 adet rapor hazırlanmıştır.2018 yılında il bazında hazırlanan rapor sayıları Tablo 1'de gösterilmiştir. En çok rapor hazırlanan ilk 3 il, toplam iş hacminin %34'üne karşılık gelirken; takip eden 10 il toplam iş hacminin %27'sini oluşturmuştur. En çok rapor hazırlanan ilk 10 il toplam iş hacminin %55'ine sahip olurken, diğer 71 ilin iş hacminin toplam iş hacmine oranı %45'tir(TDUB, Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş, 2019).

Tablo 5:En Çok Gayrimenkul Raporu Hazırlanan İller

Sıra	İl	Rapor Sayısı
1	İstanbul	131.058
2	Ankara	66.348
3	İzmir	43.135
4	Antalya	30.044
5	Bursa	25.714
6	Kocaeli	20.063
7	Mersin	19.944
8	Adana	17.992
9	Tekirdağ	16.398
10	Konya	15.882
72	İğdır	1.275
73	Erzincan	1271
74	Bingöl	1090
75	Şırnak	846
76	Kilis	740
77	Gümüşhane	718
78	Ardahan	620
79	Hakkari	474
80	Tunceli	472
81	Bayburt	304

Kaynak: TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş,
[http://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM_rapor_2018_3_ceyrek\(ilk_9ay\).pdf](http://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM_rapor_2018_3_ceyrek(ilk_9ay).pdf)
2018, erişim: 30.01.2019

İstanbul tek başına hazırlanan raporların %18,64'ünü kapsamaktadır. Ankara ili de %9,43 ile önemli bir paya sahiptir.Hazırlanan rapor sayıları açısından Bayburt en son sırayı alırken, az rapor hazırlanan raporların önemli bir bölümünün Türkiye'nin doğu illerinde olduğu dikkat çekmektedir.

TDUB verilerine göre 2018 yılında hazırlanan değerlendirme raporlarının %90'ını bir taşınmaz için hazırlanmış raporlar, %10'unu birden fazla taşınmazın tek bir raporda değerlemesinin yapıldığı raporlar oluşturmuştur. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlar içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar %66'luk bir paya sahipken, konutun toplam raporlar içindeki oranı %59'dur. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlarda konut nitelikli taşınmazlar dışında en yüksek paya sahip taşınmaz niteliği %9 ile dükkandır. Dükkan nitelikli taşınmazı %8

ile tarla, %7 ile arsa ve %5 ile ofis, %1 ile fabrika ve % 1 ile imalathane nitelikli taşınmazlar takip etmektedir. Depo, iş merkezi, çiftlik, otel, akaryakıt istasyonu, okul ve diğer nitelikli taşınmazlar ise %1'in altında oranlarla kalan bölümü oluşturmaktadır.

TDUB verilerine göre 2018 yılının 3. Çeyreğinde hazırlanmış olan değerlendirme raporlarının hangi amaçla değerlemesinin yapıldığı bilgisi, Değerleme Kuruluşları'ndan talep edilmiştir. 2018 yılı 3. Çeyreğinde Değerleme Kuruluşları tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının adet olarak %96,25'lik payını Bankacılık, %0,50'lik payını Sermaye Piyasası ve % 3,25'lik payını Diğer raporlar almaktadır.

2.4. Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi

Ev, arsa, işyeri gibi gayrimenkullerin satışında gerçek değere nasıl ulaşılabileceği hep sorun olmuştur. Çağatay ve Tecim (2013) taşınmaz değerlemesinin bilgisayar ortamında toplu olarak yapılması ve sonucun değer haritalarında gösterilmesinin daha doğru bir yaklaşım olacağını; toplu değerlendirme ile değer istatistiklerinin daha kolay oluşturulabileceğini belirtmişlerdir. Yazarlar bu nedenle Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi önerisinden bahsederek; TADEBİS projesinden toplumun tüm kesimlerinin yararlanmasının mümkün olmasının yanı sıra en önemli uygulama alanlarının Konut Finansman Sistemi ve kentleşme politikası alanları olacağını belirtmişlerdir. Hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın vergi kayıplarının önlenmesi amacıyla ileriki yıllarda tüm şehir ve ilçelerde gayrimenkullerin gerçek değerini gösteren bir haritalama çalışmasının yapılacağına ilişkin yazılı basında haberlere de rastlanmaktadır. Gayrimenkul değerlerindeki artış ve azalışların güncel olarak resmi bir ortama taşınması alıcı ve satıcı arasında herhangi bir şüphe oluşmaması açısından isabetli bir karar olabilir.

Gilbertson ve Preston (2005) taşınmaz değerlemesinin, firmaların ve sahip olduğu varlıkların satış fiyatının tespitinde, sigorta ve vergilendirmelerde, istiklak sürecinde, şirket birleşme, satın alma ve devir işlemlerinde, bireylerin taşınmazlara

ilişkin doğru alım-satım-kiralama işlemleri yapmalarında muhakkak karşılaşılan bir durum olduğundan bahsetmektedir.

Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidirşeklinde tanımlanmıştır (VUK. m 258).

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de (Seri: VIII, No: 35) Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanına ilişkin şu ifadeler yer almaktadır.

Gayrimenkul Değerlemesi: (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir.

Gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesinin çok önemli bazı yanlarını aşağıdaki gibi belirtmek mümkündür (Köktürk ve Köktürk, 2016: 51-52):

1. Toprak değerleri güçlü düzenlemelerle tanımlanmazsa planlı kentsel gelişimi engelleyici, saptırıcı, çarpıtıcı ve topraktan adaletsiz yararlanan durumlar ortaya çıkabilir.

2. Yerel yönetimler için gelişmeleri analiz etmede ve yeni kararlar vermede en önemli veri altyapılarından biri taşınmaz değerlemeleridir.

3.Sürdürülebilir arazi yönetiminin gerçekleştirilebilmesi için toprağa ilişkin veriler kümesi içinde taşınmaz değerleri önemli bir yer tutar.

4. Kentleşme, tarım, sanayi, turizm, ulaşım, enerji, orman, fiziksel planlama gibi faaliyetler için ihtiyaç duyulan doğru, homojen ve güvenilir arazi bilgilerinin mevcudiyeti ve sürekli güncellenmesi büyük önem taşır. Bunlar için de değerlemeye hep ihtiyaç duyulmaktadır.

5. Toplum yararına bir reformun yapılabilmesi için öncelikle özel toprak mülkiyetinin doğurduğu spekülasyonun önlenmesi ve kamusal denetim gücünün kesin olarak sağlanması gerekir. Taşınmaz değerlemesi bu açıdan da gereklidir.

6. Pek çok illerde oldukça büyük ilgi gören kentsel dönüşüm uygulamaları taşınmaz değerlemesi ile birlikte devam etmektedir.

2.5. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyal, ekonomik, ekolojik, doğal, tarihsel ve kültürel özellikleri değeri önemli ölçüde etkilemektedir. Söz konusu etmenler, taşınmaz piyasasını da şekillendirirler. Taşınmaz değerlendirme sürecinde aşağıda belirtilen hususlar gibi pek çok etken göz önünde bulundurulur ve incelenir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 81).

- Kentsel alanda veya kırsal alanda kalması,
- Taşınmazın türünün arazi, arsa veya yapı olması,
- Büyükşehir, il, ilçe, ilk kademe belediyesi veya köy sınırları içinde bulunması
- Konut, ticaret ya da sanayi bölgesine düşmesi,
- Taşınmazın içinde bulunduğu bölgenin bitki örtüsü, biyolojik ve ekolojik yapısı,
- Taşınmazın, deprem, afet, heyelan bölgesinde kalıp kalmaması, risk dereceleri,
- Taşınmazın içinde yer aldığı bölgenin gelişme potansiyeli,
- Bir kentsel dönüşüm uygulamasının olup olmayacağı,
- Sosyal ve teknik altyapı hizmetleri,
- Bölgedeki yaşam koşulları,
- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki toplumsal profil,
- Taşınmazın kıyı ve su havzalarında kalıp kalmadığı,
- Taşınmazın sit alanında olup olmadığı,
- Taşınmazın çevresel olarak sorunlu alanlarda kalıp kalmadığı

Görüldüğü üzere, gayrimenkullerin değer tespitinde taşınmazın tarihi ve kültürel alanlardan, kırsal alan ya da kent merkezlerine yakınlığına kadar pek çok unsur etkili olmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin topografya, bitki örtüsü ve iklim gibi coğrafi özellikleri, alt ve üst yapı tesisleri, ulaşım ve diğer ekonomik yatırımlar ve hayatın canlılığı gibi etkenler göz önünde bulundurulmaktadır. Çakır ve Sesli'ye (2013) göre ise kat adedi, imar durumu, parsel kullanım alanı-pozisyonu-cephesi-manzarası, imar adası içindeki konumu, kent içi lokasyonu, kent içindeki çekiciliklere yakınlık, çevre, kamu hizmetleri, sosyal ve kültürel yapı ve şehir merkezine uzaklık taşınmazın değerini etkilemektedir. İsveç'te yapılan bir çalışmada kiralama, konum, yatırıma ihtiyacı olup-olmadığı (geri dönüş oranı), güvenilir uzun vadeli bir sözleşme yapısı gayrimenkulün değerini artıran unsurlar olarak belirtilmiştir (Anderson ve Landberk. 2005: 50).

Çakır ve Sesli'nin (2013) çalışması sonucunda taşınmazın değerini etkileyen faktörleri şu şekilde sıralamıştır: İzin verilen kat adedi, Parselin imar planı sonrasındaki durumu (tamamının kamusal alana (resmi kurum, sosyo-kültürel alan, vb) ya da konut kullanımı dışında ki bir alana (okul, yeşil alan, yol, vb) denk gelmesi), Parsel kullanım alanı, Gözde semt ya da mahallede bulunup bulunmaması, Mevcut cazibe merkezine yakınlık, İmar adası içerisindeki konum, Çevre, Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu, Yaşanılan yerin sosyo-kültürel yapısı, Kullanılabilir alan, Şehir merkezine olan uzaklık, caddeye çıkış, manzara, cephe dir.

Daşkiran'a (2016: 152) göre gayrimenkul piyasasındaki fiyatlara etki eden Makro ekonomik değişkenler arasında nüfus ve demografik faktörleri, kentleşme, ulaşım imkanları, mortgage faizi ve krediler, enflasyon, yatırım imkanları ve beklentiler yer almaktadır. Yazar göre mikro ekonomik değişkenler arasında isegeler, faiz oranları, inşaat maliyetleri, altyapı, vergiler ve teşvik politikaları, arsa politikaları, sigorta olanakları, deprem riski, konut özellikleri ve hanehalklarının zevk ve tercihleri bulunmaktadır.

Bir taşınmazın ekonomik anlamda değere sahip olması için fiziki koşullar yanında fayda, kıtlık ve devredilebilirlik koşullarını da barındırması gerekir. Bunlar aşağıda kısaca belirtilmektedir (Akt. Tanrıvermiş, 2018: 123).

Fiziksel koşullar: Bir taşınmazın alanı, cephesi, derinliği, bulunduğu cadde ve sokak özellikleri, yararlandığı teknik altyapı hizmetleri özel önem taşır. Gayrimenkulün konum itibari ile koşulları, geometrik ve fiziksel yapısı, kullanım koşulları ve o taşınmaz değerini doğrudan etkileyebilmektedir.

Fayda: Otaşınmazın en yüksek ve en iyi faydasını ortaya koymaktır En yüksek ve en iyi fayda; alternatif olarak, fiziki olarak mümkün olabileceği anlaşılan, uygun desteğe sahip,mali yönden gerçekleştirilebilir olan ve en yüksek değeri ile sonuçlanan mantiken olası ve yasalkullanımlardan biridir.

Kıtlık: Kıtlık değeri belirlemede önemli bir unsur oluşturmaktadır.

Devredilebilirlik: Malın diğer bütün özelliklere sahip olmasına karşılık üçüncü kişi ve kurumlaradevredilememesi halinde, bu yapı nedeni ile piyasada işlem görmesinin mümkün olamayacağı ve doğal olarak piyasa değerinden söz edilemeyeceği anlaşılmaktadır.

Doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, gayrimenkul dışındaki farklı sebeplerle etkili olabilecek koşulları ve etkenler de söz konusudur. Bu etkenler ekonomik, sosyo-kültürel ve yasal unsurlar gibi dış faktörlerdir. Bunlar aşağıda kısaca belirtilmektedir (Akt. Tanrıvermiş, 2018: 124-126).

Ekonomik unsurlar: Taşınmazın getirisi, faizler, kredi imkan ve maliyetleri, maaş ve ücret seviyeleri, fiyatlar genel seviyesi, enflasyon, büyüme rakamları, kişi başına gelir ve tasarruf düzeyleri, konut üretimi, doluluk oranı, mevcut gayrimenkullerin türlerine göre satış fiyatları ve kira durumu ile inşaatmaliyetleri olarak sıralamak mümkündür.

Sosyo-kültürel unsurlar: Nüfus artışı ve Kentleşmele birlikte artan kreş, anaokulu, ilköğretim ve liselere yakınlık, hastane, doğum evi, dispanserler, dini tesisler (cami, kilise), ve yeşil alanların bulunduğu yerlere olan talep gayrimenkulün değerini etkilemektedir.

Yasal unsurlar: Taşınmazın bulunduğu bölgedeki imar uygulaması çok önemlidir. Bu bakımdan çeşitli amaçlarla yapılacak değerlendirme sürecinde taşınmazın dahil olduğu plan türleri ve varsa kullanıma ilişkin kısıtlamalar önemlidir. Taşınmazın otopark, yeşil alan ve park gibi kamu hizmetleriyle okul, hastane ve ibadet yeri gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup olmadığı ve bu tür alanlara yakınlığı önem taşımaktadır. Taşınmaz üzerinde hukuki bir sınırlamanın olup olmadığının tapu kütüğündeki şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehin haklarına ilişkin kayıtların incelenerek ortaya çıkarılması gerekir. Taşınmazın tapu kütüğünde intifa, sükna, inşaat vekaynak hakkı gibi irtifak hakkı tesisi, icrai haciz ve ipotek tesisinin söz konusu olması halinde, bu tür hukuki kısıtlamaların taşınmazın değerinin tespitinde ayrıca dikkate alınması gerekir. Taşınmaz üzerinde icra, haciz ve rehin hakları (genellikle ipotek) gibi kayıtlar var ise; bu işlemlerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkulün kullanımı ve tasarrufunu etkileyebilecek özel düzenlemeler (örneğin, kiraları sınırlayan yasalar, yasal olarak getirilen muafiyet ve istisnalar, yeni gelişmeleri kısıtlayan düzenlemeler, borç veren kuruluşlara sağlanan imkanlar gibi) de söz konusu taşınmazın değerini doğrudan etkilemektedir.

2.5.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

Taşınmazların değerlemesi sürecinde konut bölgeleri, sanayi bölgeleri, tarım alanları, tarihi kentler, sağlık bölgeleri, eğitim tesis alanları oldukça etkili olmaktadır. Aşağıda bunlarla ilgili kısa bilgiler verilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 81):

Konut Bölgeleri: Değerlemesi yapılacak konutun toplu konut alanında olması, villa biçiminde konumlanması, bir site, semt veya mahalle olarak ortaya

çıkması, çalışma ve yaşama mekanlarına mesafesi, bulunduğu çevrenin doğal, tarihi ve kültürel varlıklar açısından özellikleri taşınmaz değerlemede çok önemli rol oynarlar.

Sanayi Bölgeleri: Fabrika, imalathane, dökümhane ve benzeri tesisler ve bunların ağırlıkla bulunduğu bölgeler, taşınmaz değerlemesinde kendisine özgü farklılıklar yaratabilirler.

Tarım Alanları: Üretilen ürün çeşitleri, toprağın verimi ve özellikleri değeri etkileyen en temel ölçütlerdir. Dolayısıyla, bölgenin bütününden çok, her bir taşınmazın özel durumu değerlemede büyük rol oynar.

Tarihi Kentler: Kültür ve tabiat varlıkları bakımından, kültürel ve tarihi mirasın korunması için özellik gösteren bu bölgelerde yapılacak değerlemelerin özel koşullar içerdiği bilinmektedir.

Sağlık Bölgeleri: Hastane, sağlık ocakları, semt poliklinikleri, muayenehaneler kentin belli bölgelerinde yoğunlaşmış olabilir. Dolayısıyla bu bölgeler sağlık tesisleri ile anılacağı için ayrı bir değer kazanabilirler.

Eğitim Tesisleri Alanları: Üniversiteler, yüksek okullar, özel veya kamu eğitim tesisleri büyük alanlar üzerinde yerleştiklerinden, topluma yönelik sosyal ve kültürel katkıları yanısıra çevresindeki diğer yapılara da ekonomik açıdan değer katarlar.

Turizm Bölgeleri: Turistik değer taşıyan, giderek artan turizm potansiyeliyle taşınmazlar bu gelişmelerden etkilenmekte ve turizm bölgelerindeki taşınmazların değerlerinde sürekli artışlar gözlenmektedir.

Bölgesel ölçütlerden biri de taşınmaz sahiplerinin sosyal profilleridir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşuluk ilişkileri, maddi güçleri, manevi değerleri, toplum içerisindeki tanınırlıkları, kurallara uygun yaşama alışkanlıkları, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler taşınmazın bulunduğu bölgeye çekicilik kazandıran diğer öznel değerler olarak göz önünde bulundurulur. (Köktürk ve Köktürk, 2016: 83).

2.5.2. Konum ve Çevresel Özellikler

Taşınmazın bölgedeki sağlık ve eğitim kurumlarına olan mesafesi ve ulaşım ağı, iş ve alışveriş merkezlerine, pazar yeri, terminal, yeşil alan-park ve rekreasyon alanlarına, kent merkezlerine, doğal ve tarihi alanlara olan uzaklığı değerini etkiler. Bununla birlikte kirli, gürültülü özel ve kamu tesislerinden uzaklığı da değerlemede önem arz etmektedir.

Taşınmazın imar yönü ile yola cephesinin fazla olması, güneşe bakması, güneş ışığı alması, uydu kent ya da site içinde yerleşik alan veya gelişme alanı dahilinde olup-olmayacağı gibi unsurlar değer belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Tarım arazisi ise sulama kaynağına, ulaşım yollarına, pazara yakın olup-olmaması da gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Deniz, göl, ana cadde, yeşil alan, meydan, manzaravarlığı gibi özelliklerin olup olmadığı da değer biçilirken göz önüne alınması gerekir (Tanrıvermiş, 2018: 134).

2.5.3. Fiziksel ve Yerel Özellikler

Taşınmazın bulunduğu yer fiziksel ve yerel özellikleri bakımından aşağıdaki gibi incelenmelidir:

Topografik Yapı: Topografik yapı genellikle tarım arazilerinde verimi, arsalarda ise inşaat alanı hacmini etkileyen ekonomik bir unsur olduğundan, değerlendirme işleminde dikkate alınır. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da arttırabilmektedir (Tanrıvermiş, 2018: 135).

Zemin Yapısı: İmar parsellerinin inşaat elverişliliği açısından taşınmazın zemin yapısı ve mukavemet gücü irdelenir. Yapı alanında yapılacak bir kazı veya dolgu işlemi, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, taşınmazın zemin yapısının kayalık ve bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer taşınmazlara göre çok daha farklı olacaktır (Köktürk ve

Köktürk, 2016: 85). Tanrıvermiş'e (2018: 135) göre taşınmazın zemin yapısının kayalık, bataklık, yumuşak olması ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir.

Parselin Biçimi, Büyüklüğü ve Boyutları: Özellikle boş imar parsellerinde, parselin geometrik yapısı ve eğimi, ileride yapılacak projenin inşaat maliyetini etkileyebilecek faktörlerden biridir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarlarının girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti arttırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşuparseller ile hukuksal ilişkiye (tevhit ve sınır düzeltilmesi gibi) girmeye zorlayacak olması değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Tanrıvermiş, 2018: 135). Tarım arazisinin dekarı başına geliri aynı olan iki parselden nispeten daha geniş olana talep farklı olur. Bu yönden dikkate alınması gereken temel faktör; her bölgede tarım şeklinin en iyi uygulanabileceği işletme arazisi genişliği veya yeter geliri işletme büyüklüğünün söz konusu olmasıdır. İlke olarak bir bölgenin normal tarımının yapılabileceği ortalama genişlikteki bir araziye talep daha fazla olacak ve dolayısıyla geniş olan arazinin birim piyasa satış değeri daha yüksek olacaktır (Tanrıvermiş, 2018: 135).

Parselin Ada Köşesinde Olması: Parselin ada köşesinde ve her iki taraftan cadde ve sokağa cephesinin olması aradaki parsellere göre daha avantajlı bir durumdur (Köktürk ve Köktürk, 2016: 85).

Ulaşım Olanakları: Otopark alanları, sokak, cadde ve otoyollara olan bağlantı ve ulaşım olanakları arazi kullanımı için önemlidir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 85)..

Cephe Kullanımı: Özellikle ticari amaçla kullanılacak nitelikteki arsaların veya arazilerin yola olan cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltım faaliyetlerinin rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrıca değerlemeye temel olacak arsa veya arazi üzerinde varsa irtifak hakları da ayrıca değerlendirilmelidir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 85)..

Manzara Durumu: Taşınmazın görüş uzaklığı ve buna bağlı olarak da çevreyi gözleyebilme olanağı Gayrimenkul Değerleme Uzmanınca (GDU) değerlendirilmesi gerekir. Bu amaçla taşınmazda seçilecek bir bakış noktası referans alınarak, kot farklarının da dikkate alınması ile bu noktadan çevreyi görebilme durumu değerlendirilebilir.

Altyapı Durumu: Gayrimenkulün elektrik, su, telefon, kanalizasyon, internet gibi altyapısının mevcut olup-olmadığı değerlendirilmede hususiyetle üzerinde durulan bir noktadır. Yapı maliyetinin hesabında; ortalama bir yapının maliyetinin 1/8'ini altyapı maliyetinin oluşturduğu kabul edilmektedir. Nitekim 3194 sayılı İmar Kanununun 23'üncü maddesinde, gelişme alanlarında yapı ruhsatı verilebilmesi, teknik altyapının tamamlanmış olmasına bağlıdır (Tanrıvermiş, 2018: 125).

İmar durumu: Taşınmazın imar planından amaçla yer aldığı değerini belirlemede en büyük faktördür. Taşınmazın meskun mahal ya da gelişme (inkışaf) alanı içinde olup-olmadığı, ticaret alanı, sanayi alanı, konut alanı yahut yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi kamu hizmetleri veya hal, okul, hastane, cami gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup-olmadığı önemlidir. Bunun yanı sıra gayrimenkulün imar planında gösterilen sosyal, kültürel, spor, oyun ve altyapı alanlarına yakınlığı ve bu alanlarla ne tür bağlantısının olduğu değer tespitinde dikkate alınmalıdır (Tanrıvermiş, 2018: 126).

3194 sayılı İmar Kanununun m.18/2.'ye göre düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerde meydana gelen değer artışlarının bir karşılığı olarak düzenleme ortaklık payı alınmaktadır ve bu yerler yeni imar parseli haline dönüştürülerek konut yapımına hazır hale getirilmektedir. Dolayısıyla düzenlemeye tabi tutulan bir yerindeğeri, düzenlemeye tabi tutulmayan bir yere göre daha yüksek olacaktır. Mevzuatta ifade edildiği üzere imar uygulamada yol, park, otopark gibi umumi hizmetler dolayısıyla gayrimenkulde meydana gelen değer artışının karşılığında **bedelsiz olarak Düzenleme Ortaklık Payı** adı altında kesinti yapılmaktadır. Buna ilave olarak gayrimenkul çevresinde uygulama sonrası yeterli sosyal ve kültürel donatıların tesisi de mümkün olacaktır (Tanrıvermiş, 2018: 126).

2.5.4. Taşınmazın Türü ve Kullanış Amacı

Gayrimenkulün cins ve niteliğinin belirlenmesi, hangi amaçla kullanıldığına tespiti (arsaveya arazi vasfında olması, üzerinde yapı, tesis veya diğer müstemilatın olması) değerlendirme yönteminin tespitinde hem de iyi ve en verimli kullanımının olup-olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Bu amaçla, gayrimenkulün vasfı belirlendikten sonra konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği gayrimenkulün ekonomik bir göstergesidir (Tanrıvermiş, 2018: 125).

Değerlemesi yapılacak taşınmazın türünün ne olduğu, hangi işlevi gördüğünün tespiti değerlendirme sürecinin ilk aşamasında yapılacak işlerdendir. Çünkü toprağın tarımsal amaçlı kullanımından arsaya dönüştürülme aşamasının saptanması daha sonra toprak biriminin yapılı ya da yapısız oluşu oldukça önemlidir. Kısaca taşınmazın cinsi ve nevinin hangi yasal mevzuat içinde düşünülmesi gerektiği çok dikkatli incelenmelidir. Taşınmazın öncelikle arsa mı, yoksa arazi mi olduğu hatasız tespit edilmelidir. Yapılı olan ve olmayan taşınmazlarda yapılması amaçlanan faaliyetin ne ölçüde gerçekleştirilebileceği incelenmelidir. Yasa ve yönetmelikler, imar planları gayrimenkul mülkiyetine bir yandan önemli kısıtlamalar getirirken diğer yandan da imar hakları sağlayabilir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 86-87).

Taşınmazın türü ve kullanım amacı, hangi değerlendirme yönteminin kullanılacağına da belirlemektedir. Arazilerde gelir yöntemi ve arsalarda karşılaştırma yöntemi kullanılırken, yapılarda yapı türüne göre maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemlerinin birlikte kullanılmaları söz konusu olabilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 88).

2.6. Değerleme Süreci

Problem Tanımı: Değerlemenin amacı, değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım amacı, alıcı, satıcı, çevre koşulları, yer, fiziksel, yasal, ekonomik özellikler, gayrimenkule ait haklar, gayrimenkul dışında değerlendirilmesi gereken varlıklar (demirba vb.), gayrimenkulün üzerindeki kısıtlamalar gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesidir (Şahin, 2010:24).

İşin Kapsamı (içeriği): Gayrimenkul değerlemesi yapılacak taşınmazla ilgili araştırma yapılması, Araştırma neticesinde farklı veri toplama yöntemleri uygulayarak elde edilen bulguların bilgiye dönüştürülmesi, oluşturulan bilginin analizi ve kapsamının belirlenmesi aşamasıdır. Hazırlanacak raporda işin kapsamının nelerden ibaret olduğu ve yapılması gerekenlerin açıkça belirtilmesi istenmektedir.

Veri Toplama ve Analizi: Değerlemesi yapılacak taşınmaza ilişkin nitel ve nicel veriler karşılaştırılabilir benzer gayrimenkuller şeklinde gruplandırılır. Bu bir yapı veya arazi ise değerlendirme uzmanının, bunlarla ilgili yazılı, çizili, resim, fotoğraf, plan harita, kroki vb. kaynakları incelemesi ve mülkiyet durumu ile birlikte değer üzerinde etki edecek her hangi bir ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma vb. olup-olmadığını tespit etmesi beklenir.

Arazi Değerinin Tahmini: Arazi değerlemesinin en etkin ve en verimli kullanım analizine bağlıdır. Arazinin en etkin ve verimli kullanımı ve arazi değeri arasındaki ilişki var olanın en etkin kullanım olup-olmadığını belirler. Yapılacak her değerlemede arazinin bulunan değere toplam katkısının bilinmesi önemli bir unsurdur (Şahin, 2010).

Değerleme Yönteminin Seçimi ve Değerleme Kararının Verilmesi:

Yapılacak değerlendirme sürecinde şu üç yöntem kullanılabilir:

- a) Maliyet Yöntemi
- b) Karşılaştırma Yöntemi
- c) Gelir Yöntemi uygulanabilir

Bulunan Değerlerin Karşılaştırılması: Bir Değerleme uzmanı değerlendirme sürecinde uyguladığı yaklaşımları gerekçeleri ile birlikte açıklar. Farklı yöntemlerle elde edilen değerlerle birlikte nihai bir değere kanaat ederek bir sonuç değeri tespit edip para cinsinden ifade eder.

Raporlama: Doğru taşınmaza doğru değerlendirme yöntemi uygulayarak, gerekli standartlara sahip; açık, doğru ve yanıltıcı olmayan verilerle desteklenen bu süreç sonuç içeren bir rapor hazırlanarak sona erer. Hazırlanan rapor, uyuşmazlıkların çözümünde yardımcı olabilecek, tarafları ikna edici yeterli miktarda bilgiyi kapsamalıdır. Her bir emlağa ilişkin hazırlanan raporun kendine has farklı özellikleri muhakkak olacaktır. O raporun hazırlanmasında hangi olağan dışı etkenlerin söz konusu olduğu raporda belirtilmelidir.

Taşınmazın değerlendirme raporlarında yer verilecek özel ve genel bilgiler bakımından da bölge ve çevre bilgileri önemlidir. Örneğin, değerlendirme konusu taşınmazın içinde bulunduğu bölge ve ilişkili olduğu çevrenin özellikleri anlatılırken, eğitim, sağlık, spor, ibadet, kültürel ve benzeri kamu tesisleri alanları, alışveriş merkezleri ve benzeri karakteristik yerlerden söz edilmelidir. Taşınmazın kent merkezlerine olan uzaklığı, havalimanı, gar, terminal, liman ve iskeleye olan uzaklığı yanısıra ulaşım türü ve bilgileri, ayrıca, deniz, göl, nehir, orman vb. değere etki edecek diğer özelliklerine de yer verilmelidir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 83).

Nihayetinde raporda belirtilen sonuç Gayrimenkul Değerleme Uzmanının kanaatidir ve somut bir ifadesidir. Değeri etkileyecek olağan dışı durumlar raporda belirtilmelidir. Rapor edilen sonuç değerlendirme uzmanının kanaatidir ve onun somut bir ifadesini yansıtır.

2.7. Arsa, Arazi ve Yapıların Değer Tespit Hesaplamalarında Kullanılan Önemli Kavramlar

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından 3 Temmuz 2017 Pazartesi günü 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan bu kavramlar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 4. Maddesinde tanımlanmaktadır. Buna göre arsa, arazi ve yapıların değer testitinde en çok adı geçen kavramlar aşağıda kısaca özetlenmiştir:

Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,

Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3’ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir),

Avan proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde; vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde silüetin yer aldığı projeleri,

Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,

Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,

1) Bağımsız bölüm brüt alanı: Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur),

2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı,

3) Bağımsız bölüm net alanı: İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur).

4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı: Bağımsız bölüm brüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam brüt alanı,

Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak

piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları,

Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı,

Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,

Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,

Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,

Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemedен yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,

Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeleri,

Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez,

Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını,

Çok katlı bağımsız bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümü,

Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu,

Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri,

1) Eklenti brüt alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekânların bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanı,

2) Eklenti net alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olan ve içerden bağlantısı bulunmayan, aynı veya farklı katlarda olup ayrı girişi bulunan mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan temiz alanı,

Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları,

Geçit: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılamayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını,

Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

Hava bacası: Bina kitlesi içinde kalan banyo veya yıkanma yeri, tuvalet gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşlukları,

İşıklık: Binanın ana merdiven evini veya kat sahanlığını veya cephesi olmayan piyesleri aydınlatmak üzere oluşturulan üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan hacimleri,

İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi,

İç yükseklik: Taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi,

İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini,

İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı,

İmar durum belgesi: Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı,

Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,

Kat bahçesi: Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemelerini,

Kat holü: Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,

Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,

Katı atık bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,

Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

Kazı izni: Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtmek suretiyle verilen izni,

Kırmızı kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir),

Korkuluk: Binaların dışa açık veya açılan bölümlerinde, merdiven, rampa ve galeri boşluklarında, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,

Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıkları,

Merdiven evi: Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,

Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,

Muvakkat yapı: Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları,

Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,

Normal kat: Bodrum, zemin, tesisat katı ve çatı arası dışında kalan kat veya katları,

Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,

Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir,

Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir,

Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasını,

Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,

Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev gören bölümü,

Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden

zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidini,

Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,

Sahanlık: Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

1) Ara sahanlık: Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

2) Kat sahanlığı: Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zemin kotunu,

Son kat: Çatı, çatı terası veya çatı piyesi altında bulunan normal katların en üstte olan katını,

Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşmez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz,

Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı,

Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır,

Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütünü,

Teras çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipini,

Tesisat bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,

Tesviye edilmiş zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak veya doldurularak parsel tabi zeminin aldığı son zemin durumunu,

Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemi,

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,

Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,

Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,

Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir,

Yapı ruhsatı: Bir parselde, TS 8737 Standardına uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

Yapı tatil tutanağı: Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

Yol cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

Yüksek yapı: Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır,

Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki katı,

Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları,

Zemin ve temel etüt raporu: Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporu ifade eder.

Emlak vergisine esas olmak üzere 2019 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ise Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir

(Bkz 71 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, <http://www.gib.gov.tr/node/123740>).

2.8. Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemelerinde kullanılan yöntemler gerçek ve/veya tüzel kişilere ait gayrimenkullerin sahiplerinin fiyat beklentilerine ve piyasada oluşabilecek fiyat dengesi ve ikame ekonomisi ilkelerine uyumlu olması gerekir. Bir yöntemin her türlü taşınmazın değer tespitinde uygulanması pratikte pek mümkün değildir.

Seçilecek değerlendirme yöntemi, değerlendirme nesnesine ve değerlemenin amacına bağlıdır. Genel düzlemde bakıldığında, normlaştırılmış değerlendirme yöntemleri olarak **Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kabul görmektedir (Köktürk, 2009).

Bir yaklaşımı veya yöntemi seçerken değerlemeyi gerçekleştirenin bu kısımdaki hükümlere ilaveten UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri Standardı'nda yer verilen hükümlere de uyması gerekir. Finansal araç değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri Standardı'nda tarif edilen pazar, gelir veya maliyet olmak üzere üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Türkiye'de ve Piyasada en çok kullanılan bu değerlendirme yöntemleri aşağıda kısaca özetlenmektedir.

2.8.1. Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi

Pazar yaklaşımı olarak da bilinen emsal (karşılaştırma) yöntemi varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesidir. Anlaşılacağı gibi bu yöntemde bir emlağın değeri, emsal taşınmazların pazar fiyatlarının kıyaslanması neticesinde hesaplanmaktadır. Pazar yaklaşımının uygulanmasını gerektiren hususlar aşağıda belirtilmiştir (UDS, 2017: 43).

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerlemesi yapılan taşınmazla benzerlik gösteren taşınmazlar karşılaştırılmalıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli alım-satım fiyatları bulunmalıdır. Eğer elde edilen veriler yetersiz ve karşılaştırılacak taşınmazlar az ise, ayrıca büyüklük, konum ve imar koşulları bakımından birbirine benzer yeteri kadar taşınmaza ulaşılamamışsa bu yöntem sağlıklı sonuç vermeyebilir. Bu yöntemin etkili sonuç vermesi için aşağıdaki hususlar oldukça önemlidir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 96).

- Karşılaştırılan taşınmazın değerlendirme yapılan taşınmaza yakın, mümkünse aynı konumda, aynı binada, aynı sokakta ya da paralel sokaklar üzerinde olması,

- Aynı nitelikte (arsa, konut, ofis ve benzeri niteliklerde) ve yeterli sayılarda olmaları gerekmektedir. Örneğin, değerlendirme yapılacak arsaya karşılık bir ofis karşılaştırma taşınmazı (emsal) olarak alınamaz.

(Pazar yaklaşımı ile ilgili daha ayrıntılı bilgi için bkz. UDS, 2017: 43-51).

Pazar yöntem ile değerlendirme yapabilmek için malın kendisi (rayiç bedel) veya benzerlerinin güncel ve gerçek alım-satım değerlerinin (emsal değer) bilinmesi zorunlu olur. Benzertaşınmazların mümkün olduğunca yeni ve gerçek alım satım fiyatlarının bilinmemesi halinde, önceki yıllarda gerçekleşmiş satışların, güncellenmesi yapılarak değerlendirilmesinde veri olarak kullanımı yoluna gidilir (Tanrıvermiş, 2018: 136). Emsal satış yönteminde daha önceden gerçekleştirilen satışların, tapu müdürlüğü ve diğer resmi kurumlardan doğrulupunu araştırmalıdır. Değerleme sürecinde ayrıca alım-satım ve kira sözleşmeleri, teklif edilen ve ilan edilen satışbedelleri, emlakçılarının verileri ve görüşleri, görsel ve yazılı basından elde edilen veriler, değerlendirme uzman raporları, resmi kıymet takdirleri, iahaleli satışlar, mahkeme kararları da incelenmelidir.

Bu yaklaşımın kullanıldığı durumlar ise şöyle belirtilebilir (Tanrıvermiş, 2018: 138):

- Genellikle gelir getirmeyen (konut amaçlı) gayrimenkuller,
- Yapısız gayrimenkuller (arsalar)
- Sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel gayrimenkuller
- Yeterli sayıda güvenilir veri bulunması durumunda her cins mülke uygulanabilir

Pazar yaklaşımı büyük ölçüde satış işlemlerine ilişkin verilerin tam, doğru, zamansal ve mevcut olmasına bağlıdır. Pazar yaklaşımında GDU değerlemek istediği gayrimenkulle ilgili aynı bölgede son zamanlarda satışı yapılan ve benzer özellik gösteren en az 3 tane (Popescu vd. 2009: 604) taşınmazı yaş, büyüklük inşaat yapısı ve kalitesi, satış tarihi, çevresel özellikleri gibi faktörlere göre seçerek bunların fiyatlarını karşılaştırır. Gerekli fiyat düzeltmeleri yapıldıktan sonra değer tespiti yapılır (Hatzichristos ve French, 2003: 386). Fiyat düzeltmelerinin doğru yapılması bu yaklaşımın en önemli yanlarından biridir (Schram, 2006).

Benzer taşınmaz satışlarına ilişkin verilerin karşılaştırılmasında şu işlemler sıra ile gerçekleştirilir (Tanrıvermiş, 2018: 139):

- Verilerin araştırılması ve toplanması,
- Verilerin doğrulanması ve kontrolü,
- Taşınmazların değerleri ile orantılı karşılaştırma birimlerinin seçilmesi,
- Emsal satışların incelenmesi ve konu taşınmaza göre uyarlanmış nihai birim değer kestirimi.

Emsal değerinin düzeltilmesi ve gözden geçirme sürecinde eşleştirilmiş veri analizi, gruplanmış veri analizi, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz, grafik analizi, trend analizi,, maliyet analizi, kira farklarının kapitalizasyonu gibi işlemlerin yapılması gereklidir (Tanrıvermiş, 2018: 140-141):

Karşılaştırmalı satış analizinde konu taşınmaza en yakın mahalle, cadde ve sokaktan emsal alınması gerekir. İlke olarak belirlenen her bir taşınmaz satışının emsal olarak alınabilmesi için şu hususlar zorunludur (Tanrıvermiş, 2018: 142):

(i) değerlendirme gününden önce satılmış olması,

(ii) özel amaçlı işlem niteliğinde olmaması (cebri icra, düşük düzeyde beyan edilen satışlar, özel alıcı bedeli, akrabalar arasındaki satışlar ile paydaş satışları gibi),

(iii) satın alma yöntemi ile yapılmış olsa bile kamulaştırma yolu ile el değiştirmede kesinleşen bedel olmaması,

(iv) değerlendirilen taşınmaza mücavir, en yakınında, aynı mahalle, cadde veya sokakta ve mümkün ise aynı niteliklerdeki taşınmaz satışlarına ilişkin olması zorunlu görülmektedir. Yazara göre Uluslararası Değerleme Standartlarında sözü edilen piyasa değeri, **adil piyasa değeri ve makul değer** ancak bu biçimde emsallerin analizine dayalı olarak tespit ve takdir edilebilir.

Örnek 1:A, B, C boş arsa emsallerine ilişkin son 3 aylık veriler Tablo ...'da verilmektedir. Emsallerin sınır kontrolleri $\pm\%10$ içinde yapılacaktır. Buna göre konu taşınmaz arsanın karşılaştırmalı satış (emsal karşılaştırma) yöntemi ile piyasa değerini hesaplayınız.

Veriler	Gerçekleşmiş satış bedeli (TL)	Arsa m ²	KAKS (E)
Emsal A	170.000	900	1,50
Emsal B	160.000	1000	1,75
Emsal C	210.000	1100	1,25
Konu Taşınmaz	?	1200	1,50

Öncelikle tüm emsal arsaların Toplam İnşaat Alanları (TİA) hesaplanır.

Toplam İnşaat Alanı (TİA)= KAKS x Arsa Alanı

Emsal A (TİA)= 1,50 x 900=1.350 m²

Emsal B (TİA)= 1,75 x 1000=1.750 m²

Emsal C (TİA)= 1,25 x 1100=1.375 m²

Sonra emsal arsaların birim m² değerleri hesaplanır.

Birim Değer Hesabı = Toplam Değer/ Toplam İnşaat Alanı

Emsal A Birim Değeri = 170.000 TL / 1.350 m² = 125,92 TL/m²

Emsal B Birim Değeri = 160.000 TL / 1.750m² = 91,42 TL/m²

Emsal C Birim Değeri = 210.000 TL / 1.375 m² = 152,72 TL/m²

Daha sonra alt-üst sınırlar için emsal birim değerlerin aritmetik ortalaması alınmalıdır. Yani; $125,92 + 91,42 + 152,72 / 3 = 370,06 / 3 = 123,35$ TL/m² dir. Bu değer %10 altında ve üstünde yer alan emsal değerler uç değer olarak kabul edilecek ve hesaba katılmayacaktır. Buna göre;

Emsal B için; $123,35 * 0,10 = 12,335$; ve $123,35 - 12,335 = 111,01$ TL/m² (alt limit sınırıdır). Dolayısıyla Emsal B'nin değeri 91,42 TL/m² olduğu için bu değer %10 alt sınırın daha da altında kalmıştır. Yani hesaba katılmayacaktır.

Emsal C için; $123,35 * 0,10 = 12,335$; ve $123,35 + 12,335 = 135,685$ TL/m² (üst limit sınırı). Dolayısıyla Emsal C'nin değeri 152,72 TL/m² olduğu için, bu değer %10 üst sınırın da üstündedir. Yani hesaba katılmayacaktır.

Bu durumda sadece Emsal A'nın değeri %10 alt ve üst sınır arasında kalmaktadır. Dolayısıyla hesaplamada Emsal A'nın değeri göz önüne alınacaktır.

Not:Kaç tane emsalin birim m² değeri alt ve üst limitler arasında kalmışsa; o emsallerin aritmetik ortalaması alınır.

Dolayısıyla burada sadece Emsal A'nın birim değeri (125,92 TL/m²) alınacağından;

Konu taşınmazın piyasa değeri= 125,92*1.200*1,50=**226.656 TL** olacaktır.

Fiyatlar güvenilir olduğu sürece son zamanlarda satışı yapılan emsal konutlar, bankaların belirlediği fiyatlar, satış ilanlardaki fiyatlar, değerlendirme ya da satış uzmanlarının biçtiği fiyatlar da konu taşınmazın değer tespitinde en önemli veri kaynaklarıdır (Ayan, 2014: 91). Ancak unutulmaması gereken husus şudur: Bu yöntemde dostlar ve arkadaşlar, aile bireyleri arasında yapılan gerçeği yansıtmayan muvazaalı satışlar yasal nedenlerle zorunluluktan dolayı yapılan satışlar ya da bazı hususi gerekçelerle yapılan satış emsal satış fiyatı olarak ele alınmamalıdır. Bir diğer önemli husus is karşılaştırmalarda, dairelerde m², depolarda m³ başına fiyat,arazide dönüm (dekar) başına hasılat gibi doğru ölçütlerin kullanılmasıdır.

Aşağıda emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bir örnek yer almaktadır. Örnekte X, Y ve Z emsal olan (karşılaştırma yapılacak olan) konutlar, M ise değerlemesi yapılacak olan konuttur. Bu dört konuta ilişkin veriler Tablo ...'da verilmektedir. Bu noktada gerekli düzeltmeler (ekleme çıkarmalar) yapılarak M konutunun yaklaşık piyasa fiyatı tespit edilmektedir.

Konutun nitelikleri	X	Y	Z	M
Havuz	Var	Yok	Yok	Var
Oda sayısı	5	4	4	5
Arsa büyüklüğü (m ²)	1.800	1.400	1.700	1.600
Toplam inşaat alanı (m ²)	750	900	800	850
Bahçe güvenlik duvarı	Var	Yok	Var	Var
Satış tarihi	1 ay önce	5 ay önce	3 ay önce.	
Otopark	4	3	2	3
Banyo sayısı	2	4	3	3
Konum	Deniz manzaralı	Yola yakın	Yola yakın	Yola yakın

Bu noktada öncelikle değerlendirilecek M konutunun nitelikleriyle, emsallerin nitelikleri karşılaştırılarak olması gereken ekleme ve çıkarmalar yapılır. Her bir niteliğe ilişkin belirlenecek düzeltme tutarına göre emsallerin değeri konu taşınmazın değerine yaklaştırılır.

Karşılaştırma Nitelikleri	Düzeltilme Tutarları
Havuz	11.000 TL
Oda sayısı	Oda başına 8.000 TL
Arsa büyüklüğü (m ²)	m ² başına 75 TL
Toplam inşaat alanı (m ²)	m ² başına 120 TL
Bahçe güvenlik duvarı	6.000 TL
Satış tarihi	Her ay için %0,75
Otopark	Bir park yeri için 1.000 TL
Banyo sayısı	Her banyo için 4.000 TL
Konum	Deniz kenarında olduğu için 15.000 TL

Konutların Nitelikleri	Düzeltilmiş Fiyatlar (TL)			
	X	Y	Z	M
Satış fiyatı	300.000	260.000	270.000	-
Havuz	-	11.000	11.000	
Oda sayısı	-	8.000	8.000	
Arsa büyüklüğü (m ²)	(15.000)	15.000	(7500)	
Toplam inşaat alanı (m ²)	12.000	(6.000)	6.000	
Bahçe güvenlik duvarı	-	6.000	-	
Satış tarihi	2.250	9.750	10.125	
Otopark	(1.000)	.	1.000	
Banyo sayısı	4000	(4.000)	-	
Konum	(20.000)	-	-	
Düzeltilmiş Satış Fiyatı	282.250	299.750	298.625	?

Emsal konutlarda düzeltme sonrası oluşturulan değer tespitleri, M konutunun değer tespitini belirlemede temel veri setini oluşturacaktır. Buna göre X, Y ve Z emsallerinin düzeltilmiş satış fiyatlarının aritmetik ortalaması alınarak M konutun değer tespiti bulunabilir. Yani,

M Konut fiyatı=(282.250+299.750+298.625)/3=**293.541**TL kabul edilecektir.

2.8.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; bir taşınmazı satın almak yerine ya o taşınmazın birebiraynısını ya da aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkulü inşa etme olasılığının dikkate alınmasıdır. Gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedelineulaşmak esastır. Genellikle otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli konut gibi üzerinde yapıbulunan gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır. Maliyet yöntemi, sadece yapıli gayrimenkullerde kullanılmakta; yapının tamamen inşa edilmesinin ya da benzerinin yerine konmasınınmaliyeti karşılaştırılmaktadır (Tanrıvermiş, 2018: 158).

Bir yapı bugünkü şartlarda yeniden inşa edilse maliyeti ne olurdu? Bu sorunun cevabı maliyeti yöntemi olarak kabul edilmektedir. Yapının üzerindeki arsa değeri, kural olarak, karşılaştırma yöntemiyle saptanır. Yapı değeri, yapı ve yapısal tesislerin değerlendirme günündeki niteliklere göre saptanan değerlerin toplamıdır. Yapı değerlerinin saptanması için m² olarak normal inşaat maliyet bedelinin, kullanılış biçiminin, inşaat türünün ve sınıfına göre inşaat fiyat endekslerinin her yıl takip edilmesi gerekir. Değerleme için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri konusunda her yıl yayımlanan tebliğdeki bilgilerden yararlanılır. Elde edilen değer, yapının yaşına göre aşınma payı düşülerek yapı gerçek değerine ulaşılır. Maliyet yöntemi uygulanırken, ilk olarak, söz konusu parselin değerinin biçilmesi, daha sonra yapının değerinin hesaplanması gerekir (Köktürk ve Köktürk, 2016: 96).

Maliyet yaklaşımının kullanım alanlarını aşağıdaki şekilde gruplamak mümkündür (Tanrıvermiş, 2018: 159):

- Piyasada sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Özel kullanımı olan yapıları değerlendirme işlemlerinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığı durumlar veya emsal taşınmaz satışlarına ilişkin bilgiler yetersizse,
- Alışıl gelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,

- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Fizibilite çalışmalarında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlemesinin yapılmasının gerekli olduğu durumlarda,
- Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Karşılaştırmalı satış analizi yönteminde bazı kalemlerin parasaldüzeltilmelerinde.

VUK m. 269'a göre iktisadi işletmelere dahil bilümun gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir. Bu kanuna göre, aşağıda yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirilir:

1. Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı;
2. Tesisat ve makinalar;
3. Gemiler ve diğer taşıtlar;
4. Gayrimaddi haklar.

Gayrimenkullerde maliyet bedeline giren giderler ise aynı kanunun m.270'de belirtilmiştir. Buna göre gayrimenkullerde maliyet bedeline aşağıdaki giderler dahildir:

- 1.Satınalma bedeli,
2. Makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri,
- 3.Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Maliyete dayalı değerleme yöntemleri, ekonomideki ikame-yerine koyma ilkesine dayanır. Maliyet yönteminin esasını, taşınmazın değerleme zamanındaki gerçek ve/veya tahmini maliyet bedeline yaklaşıma oluşturur. Maliyet değeri; yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa (zemin) değerinin toplamından oluşur. Emlak Vergisi Kanunu ve Kamulaştırma Kanununa göre yapılara maliyet yöntemi ile değerleme yapılması gerekmektedir (Akt. Tanrıvermiş, 2018: 184).

Maliyet, yapılı bir taşınmazın değerleme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime vediger giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. İki şekilde yapılmakta olup, her iki yaklaşım kısacaşağıda açıklanmıştır

2.8.2.1. Yeniden Yapım (Üretim)

Yeniden yapım (üretim) değeri; yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinalbiçimiyle üretilmesinde ulaşılabacak değerdir(Akt. Tanrıvermiş, 2018: 184):

Yeniden Yapım (üretim) maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir (UDS, 2017: 62).

Fiili değerleme tarihinde mümkün olduğu kadar aynımalzemeleri, inşaat standartlarını, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu binanınbütün kusurlarını, yetersizliklerini ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlenen binanın aynısını veyatam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanır. Yeniden inşa etme veya üretme maliyeti;aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal yapının aynısının üretilmesindekarşılabacakmaliyettir (Tanrıvermiş, 2018: 160).

2.8.2.2. Yerine Koyma (İkame)

Yerine koyma (ikame) değeri; yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretildiği zaman ulaşılan değerdir (akt. Tanrıvermiş, 2018: 184). Yerine Koyma (ikame) maliyeti yöntemi, gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir (UDS, 2017: 62).

Fiili değerlendirme tarihinde güncel malzemeler, standartlar, tasarım ve vaziyet planı kullanılarak, değerlendirilen binanın yararına eşdeğer yeni bir bina inşa etmenin tahmini maliyetidir. İlke olarak eski yapıların tadilat maliyeti veya arazi üzerinde mevcut olan yapının net maliyet bedeli, yeniden yapı maliyetini geçemez. Benzer biçimde eski yapının tadilatının ekonomikliği ve özellikle yapı güçlendirme projelerinin uygulanması kararı; tadilat veya güçlendirme maliyeti ile yeniden yapı maliyeti karşılaştırılarak verilir (Tanrıvermiş, 2018: 160).

Yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan moda geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyoneleskimenin birçok şekli ortadan kaldırılmaktadır. Konut, ticari ve endüstriyel amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedelleri yerine koyma maliyeti ile belirlenmeli, özel amaçlı ticari ve endüstriyel gayrimenkullerde yeniden üretme maliyeti hesaplanacaksa, yıpranmanın tüm formları ve özellikle fonksiyonel yıpranmanın kestirimi dikkate alınmalıdır.

Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetlerinden hangisinin kullanılacağına karar verirken en önemli etkenler, binanın yaşı, benzerinin olup-olmaması ve binanın inşa edildiği zamandaki kullanım amacı ile şu andaki en etkin ve en verimli kullanımı arasında oluşan farktır (Tanrıvermiş, 2018: 160).

Maliyet yaklaşımı yeniden inşa etme maliyetini esas alır. Ancak, yerine koyma maliyeti, bulması daha kolay olduğu ve amortisman analizinin karmaşasını azalttığından, genellikle daha çok kullanılmaktadır. Belirli bir yapının satın alınması yerine, kişinin arsasını alıp, söz konusu mülkün tam aynısını veya aynı yararı sağlayacak benzer bir yapıyı inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır

(Tanrıvermiş, 2018: 160). Maliyet Yaklaşımı Yöntemleri hakkında daha geniş bilgi için bkz UDS, 2017: 62-67; Tanrıvermiş 2018: 159-169).

2.8.2.3. Ömür, Ayırıştırma ve Yıpranma/Aşınma Kavramları

Maliyet yaklaşımında hangi tür yıpranmadan kaynaklanırsa kaynaklansın, her türlü yıpranma tahmin edilen değerden düşülür. Maliyete dayalı yapı değerlendirme uygulamalarında yapının ekonomik ömrü, faydalı ömrü ve kalan ömür veya kalan faydalı ömrü kavramları kullanılmaktadır. Bu kavramlar aşağıda kısaca açıklanmıştır (Tanrıvermiş 2018: 159-169):

Ekonomik ömür: Bir yapının ekonomik ömrü inşa edildiği zaman başlar, gayrimenkulün toplam değerine katkı yapmadığı zaman biter.

Ekonomik ömür, *varlıktan* finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Ekonomik ömür, *varlığın* maruz kaldığı işlevsel veya *ekonomik yıpranmanın* derecesinden etkilenmektedir (UDS, 2017: 66).

Faydalı ömür: Yapının inşa edilmiş biçimine göre, fonksiyonlarını yerine getirmesi beklenen süredir.

Fiziksel ömür, *varlığın* hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce, rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabilmesi süreyi ifade etmektedir (UDS, 2017: 66).

Kalan ekonomik ömür: Mevcut bir yapının gayrimenkulün toplam değerine katkı yapmaya devam etmesi beklenen tahmini süresidir. Bu kavram karşılaştırma ve ekonomik ömür yönteminde kullanılmaktadır.

Kalan faydalı ömür: Yapıyı oluşturan bir unsurun mevcut yaşından, onun tahmin edilen toplam faydalı ömrüne kadar geçecek süredir.

Yıpranma oranları çizelgesinde olmayan varlıkların yıpranma oranları $1/\text{Ekonomik Ömür}$ formülü ile tespit edilmektedir. Bunun dışında üç önemli maliyet belirleme yöntemi bulunmakta olup, bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır (Tanrıvermiş 2018: 159-164):

Piyasadan çıkartma yöntemi: Amortismanın içinden çıkartılabileceği emsal satışların mevcudiyetine dayanır. Piyasa satışları ile doğrudan karşılaştırmalar yapar. Emsal bulmak ve doğru veriye ulaşmak zordur.

Yaş-ömür yöntemi: Mülkün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasındaki orantıyı kullanarak hesaplanan bir amortisman süresidir. Bu yöntemde binanın efektif yaşı toplam ekonomik ömrüne oranlandığı için binanın ekonomik ömrü boyunca doğrusal bir biçimde eskidiği varsayılır.

Yıpranma/Aşınma:Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman düzeltmeleri genelde aşağıdaki yıpranma türleri için dikkate alınmakta olup, söz konusu yıpranma türleri düzeltme işlemleri sırasında ilave alt kategorilere bölünebilir (UDS, 2007: 64):

(a) Fiziksel yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

(b) İşlevsel yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

(c) Dışsal veya ekonomik yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Ayrıştırma Yöntemi (Döküm Yöntemi): Aslında en tutarlı hesaplama yoludur. Piyasadan çıkartma ve yaş-ömür beklentileri ile birlikte kullanıldığında toplam amortisman tahminen bileşenkısımlarına ayrıştırılır. Pratik uygulaması çok zaman ve tecrübe gerektirir. Bu tekniğin genelde tümamortisman yöntemlerinin bir raporda gösterilmesi gerektiği durumlarda kullanılması tercih edilir.

Maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunacak inşaat maliyet bedeli ve bunun %

20'si oranındaki satış karı ile inşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin toplamıdır. Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır.

Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ilave yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ilave yapılmaz.(akt. Tanrıvermiş, 2018: 184).

Birden çok katlı binalarda, yukarıdaki şekilde hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katları için derinlik derecesine göre %10 ile %15, zemin katlar için %3, dördüncü katlar için %2, beşinci katları için %3, altıncı ve daha yukarı katlar için %4 oranında indirim yapılır(akt. Tanrıvermiş, 2018: 184).

Ön cephede bulunan binalar için %5 ile %10 (Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır).

• Ticari, sınaî veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 ile % 25, birinci katlar için % 10 ile % 15 ve ikinci katlar için % 5 ile % 10.(akt. Tanrıvermiş, 2018: 184).

Örnekler:

Yeniden üretim maliyet değeri 315.000 TL olan betonarme bir daire 20 yıl önce inşa edilmiştir. Ömrü 80 yıldır. Bu dairenin net maliyeti ne kadardır?

1. Yol:

Amortisman Oranı = 1 / Ekonomik Ömür

$$= 1/80 = 0,0125$$

Birikmiş Amortisman = Yeniden Üretim Maliyeti x Amortisman Oranı x Yapı Yaşı

$$= 315.000 \times 0,0125 \times 20 = 78.750 \text{ TL}$$

Ya da

Amortisman Tutarı = Efektif Yaş / Toplam Ekonomik Ömür x Toplam İnşaat Maliyeti

$$= (20/80) \times 315.000 = \mathbf{78.750}$$

Net Yapı Değeri = Yeniden Üretim Maliyeti – Birikmiş Amortisman

$$= 315.000 - 78.750 = \mathbf{236.750 \text{ TL}}$$

2. Yol:

$$\begin{aligned}\text{Amortisman Oranı} &= \text{Gayrimenkulün Gösterdiği Yaş/Toplam Ekonomik Ömür} \\ &= 20/80=0,25\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Yapı Değeri} &= \text{Yeniden Üretim Maliyeti} - \text{Birikmiş Amortisman Tutarı Değeri} \\ &= 315.000 - (315.000 * 0,25) \\ &= 315.000 - 78.750 = \mathbf{236.750 \text{ TL}}\end{aligned}$$

2.8.3. Gelir Yöntemi (Yaklaşımı)

Bir gayrimenkulün tahmin edilen ortalama yıllık brüt, potansiyel veya net gelirinin bugüne biriktirilmesidir. Yani bir malın gelir değeri, o malın gelecekte getireceği varsayılan bütün gelirlerin değerlendirme zamanına biriktirilmesidir. Gelir yöntemleri, sürekli gelir sağlayan taşınmazlar ve özellikle ticari taşınmazların değerlemesinde sık kullanılır. Ayrıca arazi vasfındaki taşınmazların da farklı amaçlarla değerlendirilmesinde genellikle gelire dayalı değer biçme yöntemleri kullanılmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 192).

Üzerinde yapı olsun veya olmasın gelir getiren her türlü taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemleri uygulanabilir. Bu yöntem ile konu mülk ve emsal mülkler için gelir-gider envanterini araştırmak, kira veya başka gelir varsa, mülkün potansiyel brüt gelirini ve işletme giderlerini tahmin edip net işletme geliri belirlenebilir. Ayrıca bu yöntem ile **direkt ve getiri kapitalizasyonu** için uygun **oran** veya **katsayı** belirlenmektedir. Gelir yöntemi; güvenilir piyasa veya karşılaştırma verilerinin mevcut olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlendirilmesi ile arazi veya arsa üzerindeki nispeten eskimiş binaların bulunduğu taşınmazların toplam değerinin analizinde maliyet yönteminin güvenli sonuç vermemesi gibi durumlarda zorunlu olarak kullanılmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 192).

Gelir yöntemleri; mevcut güvenilir veri olması halinde, hesaplanması ve anlaşılması daha kolay olup; yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu yöntem; gelir, gider, risk, gelecek beklentileri ve fiziksel özellikleri benzer olan karşılaştırılabilir gayrimenkullerin çok olduğu durumlarda, gayrimenkul değerinin daha doğru olarak tespit ve takdirine olanak verir. Ancak, gelir ve giderlerin düzenli olmadığı durumlarda kullanılması çok hatalı sonuçlara neden olmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 193).

Gelire dayalı değerlendirilmede; artık gelir (direkt kapitalizasyon), net kira geliri, brüt gelir çarpanı ve brüt kira çarpanı, indirgenmiş (iskonto edilmiş) nakit akımları analizi, marjinal verim değeri ve gölge fiyat (fırsat maliyeti) yaklaşımları kullanılabilir. Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmede gelir yöntemi denildiği zaman doğrudan taşınmazın yıllık ortalama net geliri veya net faaliyet gelirinin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesine dayanan artık gelir (direkt kapitalizasyon) yaklaşımı anlaşılabilir ve bunun dışındaki gelire dayalı değerlendirilme yaklaşımları yeterince bilinmemektedir. Gelire dayalı değerlendirilme yöntemleri; sıklıkla arazi vasfındaki taşınmazların kamulaştırma bedelinin saptanması, arazisiz ve az arazi sahibi olan üreticilere Hazine arazilerinin dağıtımında, kredi amaçlı değerlendirilmede ve işletme değerlendirilmesinde kullanılmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 193).

Üretim faaliyetlerinde brüt (gayrisafi) gelirden işçilik, sermaye, yönetim ve girişimcilik faktörlerinin maliyetlerinin ödenmesi veya bunların karşılıklarının çıkarılmasından sonra kalan kısma **artık gelir** (veya verimlilik) adı verilmektedir. Artık gelir tekniğinde kullanılan gelir ölçütü mevzuat ve uygulamada; senelik (yıllık) gelir, arazinin payına düşen net gelir, yıllık ortalama net gelir, marjinal gelir, artık gelir, periyodik gelir, net kira geliri, marjinal verim değeri ve fırsat maliyeti gibi kavramlarla da ifade edilmektedir (Tanrıverdi, 2018: 193).

2.8.3.1. Taşınmaz Geliri ve Kira

Kira, yatırımcı ve malik açısından taşınmaz ediniminin önemli bir nedeni ve taşınmazın başlıca gelir kaynağıdır. Gayrimenkul değerlemesi uzmanlarının ekonomik kira, mevcut kira (sözleşme kirası), tarihi kira (geçmişteki kira), emsal kira ve rayiç kira kavramlarını bilmesi gerekmektedir. Bu kavramlar kısaca aşağıda açıklanmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 194). Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) tarafından yeni yürürlüğe konulan değerlendirme standartlarında piyasa kirası; kiralanan gayrimenkulün değerlendirme gününde işleme konu olan tahmini piyasa kiralama tutarı olarak kabul edilmiştir. Bir gayrimenkul mülkiyeti; istekli tarafların (kiralayan ve kiracı) bilgisi dahilinde, ölçülü şekilde ve zorlama olmaksızın, uygun kira şartlarında bir işleme konu olarak kiralanır. Bir varlık veya borcun istekli tarafların (alıcı ve satıcı) bilgisi dahilinde, ölçülü şekilde ve zorlama olmaksızın, değerlendirme gününde işleme konu olan tahmini miktarı ya da tahmini takas değeridir (Tanrıverdi, 2018: 195).

Taşınmazın kullanıcısı ve maliki arasında yapılan sözleşmeye göre halen ödenen kiraya **mevcut (scheduled) kira** veya **sözleşme kirası** denir. Taşınmazın geçmiş yıllarda fiilen ödenmiş kira bedeline, geçmişteki kira (tarihi kira) adı verilir. Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım-satım değeridir (V.U.K. Mükerrer Md. 266). Rayiç bedel, vergi değeri açısından önem taşımakta olup, emlak vergisinde bina ve arazi için rayiç bedel esas alınır (G.V.K. Geçici Md. 56/e). Emsal bedel; gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veya doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline oranla sahip olacağı değerdir (V.U.K. Md. 267). Emsal bedel, değerlendirme konusu malın emsal satış bedelidir. Emsal bedelin uygulanabilmesi için, değerlendirme konusu malın gerçek değerinin bilinmemesi veya doğru olarak saptanamaması gerekir. Emsal bedel, bir malın işletmenin faaliyet dönemindeki satış bedeli, alış bedeli ya da maliyet bedeli olarak değil, o malın değerlendirme gününde piyasada bulacağı tahmini bedel olarak anlaşılmalıdır. Bina ve arazilerde emsal kira, yetkili özel merciler veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kira, bu yolla belirlenmiş kira mevcut değilse, V.U.K.'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'i alınarak belirlenir (G.V.K.,

Md. 73).Vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedeli veya bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım-satım bedelidir (E.V.K., Md. 29) (Akt. Tanrıverdi, 2018: 195-196).

2.8.3.2. Taşınmazlarda Kapitalizasyon Oranları

Gelir yönteminde taşınmazdan gelecekte elde edilmesi beklenen gelir veya faydaların toplam bugünkü değerleri analiz edilir. Taşınmazın gelirlerinin bugüne toplanmasına **kapitalizasyon** adı verilir. Kapitalizasyon taşınmazın gelecekte getirebileceği bütün gelirlerin bugünkü değerlerinin toplanması olan bugünkü değer kavramı ile açıklanabilir. Özet olarak kapitalizasyon işlemleri geliri değere dönüştürme olarak bilinir. Bu işlemde gelirin özelliğine bağlı olacak bugünkü değerveya eşit ödemelerin bugünkü değeri formülü kullanılır (Tanrıverdi, 2018: 193).

Kapitalizasyon oranı; gerçek alım-satımı yapılmış taşınmazların net gelirleri ile değerleri arasındaki ilişkiyi tanımlamak, **gelir çarpanları** ise taşınmazların değerleri ile brüt, potansiyel, efektif veya net gelirleri arasındaki ilişkiyi tanımlamak için kullanılmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 208).

2.8.3.2.1. Doğrudan Kapitalizasyon

Gelir yöntemine göre değerleme için taşınmazın istikrarlı bir yıl veya yıllık ortalama net işletme gelirinin doğrudan kapitalizasyon oranına bölünmesi gerekli olmaktadır. Genel anlamda; geliri değere dönüştüren bütün oranlara kapitalizasyon oranı denilmektedir. Kapitalizasyon oranı, gayrimenkulün yıllık net işletme gelirini sürüm değerine dönüştüren orandır. Yerel piyasada yüksek derecede benzer gayrimenkullerin net gelirlerinin satış fiyatlarına bölünmesiyle saptanır. Gelir getiren taşınmazın değerini belirlemede uzman tarafından taşınmazın net geliri ve piyasada geçerli kapitalizasyon oranının saptanması gerekir. Direkt kapitalizasyon tekniğine göre değerleme yapabilmek için öncelikle taşınmazın yıllık ortalama net geliri (R) ile yörede geçerli kapitalizasyon oranı (f) saptanmalıdır. İkinci aşamada taşınmazın net geliri, kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değeri (D)

bulunacaktır. Değerlemede kullanılan gelir kavramı taşınmazın net geliri, net kirası veya rantını ifade eder. (Tanrıverdi, 2018: 204-205).

$$\text{Değer (D)} = \frac{\text{Taşınmazın Yıllık Ortalama Net Geliri (Rantı) (R)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı (f)}}$$

Taşınmazların yıllık ortalama net gelir veya net kira gelirinin doğrudan kapitalizasyon oranına bölünmesi olarak bilinen direkt kapitalizasyon (artık gelir) tekniğinde birçok hata yapılması olasılığı bulunmaktadır. Bina ve arazi gelirlerinin analizinde apılabilecek hatalar ve değer düzeltme işlemlerindeki subjektiflik de eklendiğinde, direkt kapitalizasyon yönteminde doğru sonuç elde edebilmek oldukça güç olacaktır (Tanrıverdi, 2018: 205).

Arazi piyasalarında gelire dayalı değerlemede tek ürünün geliri üzerinden işlem yapılması yerine yaygın veya tipik işletme sistemi (mutat münavebe sistemi) esas alınacaktır.

$$\text{Çıplak Arazi Değeri} = \text{Yıllık Ortalama Net Gelir} / \text{Kapitalizasyon Oranı}$$

$$\text{Gayrisafi Üretim Değeri (GSÜD)} = \text{Ortalama Ürün Verimi} \times \text{Üretici Eline Geçen Ürün Fiyatı}$$

Örnek:

Tekirdağ Süleymanpaşa'da 90.000 m²'lik bir tarlada nöbetleşe Ayçiçek ve Buğday ekilmektedir. Malik ile ortakçı arasında yarı-yarıya usulü ile bir anlaşma yapılmıştır. Yani malik tarla işletilmektedir. Yani yıllık üretim değerinin %50'si arazi sahibininindir. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Tekirdağ İl Müdürlüğü 2017 yılı verilerine göre;

Buğday Ortalama verimi 601 kg/da.

Ayçiçeğinin Ortalama verimi ise 241 kg/da.'dır.

Saman 160kg/da olarak tespit edilmiştir.

Bu üç ürünün Toprak Mahsulleri Ofisi (TMO) alım fiyatları sırasıyla

Buğday=0,940 TL/kg, Ayçiçeği=1720 TL/kg ve Sama= 0,40 krş/kg' dır.

Maliyetler:

Yıllık toplam işçilik=9.800 TL

Tohumluk bedeli=10.00 TL

Gübre ve ilaç bedeli=11.500 TLödenmiştir.

Arazi belediye sınırları içinde olup, vergi değeri 4 TL/m² ve vergioranı binde 3'tür (0,003). Malik ortakçıya hiçbir sabit sermaye unsuru teslim etmemiştir. İşletme sermayesi faizi% 10 ve yörede arazi piyasasında geçerli ortalama kapitalizasyon oranı % 6,5 olduğuna göre çıplak arazi değerine olmalıdır ? Arazi üzerinde kışlık buğday varsa toplam arazi bedeli ne olur?

Gayrisafi Üretim Değeri (GSÜD) = Ortalama Ürün Verimi x Üretici Eline Geçen Ürün Fiyatı

Buğday: 140x601 kg/da = 84.190kg x0,940 TL/kg= 79.091 TL

Ayçiçeği: 140 x241 kg/da = 33.740kg x 1720 TL/kg = 58.032 TL

Buğday – Saman: 140 x 200 kg/da = 28.000 kgx 0,40 krş/kg = 11.200 TL

Toplam GSÜD = 148.323 TL

Yıllık Ortalama GSÜD= 148.323 TL/2 Yıl = **74.161 TL**(ilk yıl buğday, ikinci yıl ayçiçeği ekmiş)

Malikin GSÜD Payı= 74.161TL x 0,50 = 37.080 TL

Malike Düşen Masraf Payları

Yıllık İşçilik Masrafı= 5.800 TL

Yıllık Tohumluk Masrafı = 7.000 TL

Yıllık Gübre ve İlaç Bedeli = 8.500 TL

Arazi Vergisi:4 TL/m² x 140.000 x 0,002 = 1.120 TL

İşletme Sermayesi Faizi = Malikin sağladığı işletme sermayesi 21.300 TL (5.800 + 7.000 + 8.500) ve faizi ise yıllık işletme kredisi faizi olan % 10'un yarısı (% 5) üzerinden; 21.300x 0.10= 2.130/2= **1.065 TL**.

Arazi kirası hariç toplam üretim masraflarının analizinde arazi vergisi ve genel yönetim karşılığı gibi iki sabit sermaye kaleminin de tespiti yapılır. Belediye sınırları içinde kalan araziler ile köy sınırları içinde bulunup fiilen kiralanan arazilerin malikleri emlak vergisi ödemek zorundadır. Arazi vergisi oranı; büyükşehir sınırları içinde binde 2 ve normal yörelerde binde 1 olarak uygulanacaktır. Taşınmazların cari Yıldaemlak vergisi beyan değerleri 2TL/m² olarak takdir edilmiş ve kesinleşmiş olup, bu değere uygulanacak vergi oranı binde 2 olarak alınacaktır. Genel yönetim gideri; değişen masraflar veya arazinin brüt gelirinin % 2 ile % 7'si arasında değişen oranları alınarak tespit edilebilmektedir. Türkiye'de kırsal değerlendirme uygulamalarında genellikle toplam değişen masrafların % 3'ünün alınması ile hesaplama yapılması tercih edilmektedir (Tanrıverdi, 2018: 206).

İşlemlere devam edilirse;

Genel Yönetim Giderleri=(Malikin Payına Düşen Brüt Gelirin %3'ü uygundur)

37.080 x0,03= **1.124 TL.**

Arazi Malikin Payına Düşen Net Gelir

Malikin Net Gelir Payı =37.080 – (21.300+1.120+1.065+1.124) = **12.471 X TL**

Malikin ortağa işlemek üzere verdiği arazi 90 dekar idi.

Dekara düşen net gelir (arazinin payına düşen gelir);12.471/140= 89 Z TL.

Arazinin Gelir Değeri: 89/0,065= 1.369 TL/da veya 1,369 TL/m²

Toplam Arazi Değeri = 1,369 x 140.000 m² = **191.660 TL.**

2.8.3.2.2. Hasıla Kapitalizasyonu (Gelir Çarpanları)

Taşınmazların yıllık ortalama net geliri, taşınmazın yıllık net kira gelirinden farklı olabilmektedir. Direkt kapitalizasyon tekniği nispeten daha karmaşık olduğundan, bu yaklaşımın yerine ikame etmek üzere brüt kira çarpanı ve brüt gelir çarpanı yöntemleri geliştirilmiş olup, bu yaklaşımlar birçok ülkede kırsal ve kentsel taşınmaz değerlemede sıklıkla kullanılmaktadır. Bu yöntemlerin her ikisinde de taşınmaz piyasa değeri, taşınmazın aylık veya yıllık kira geliri ile ilişkilendirilmekte

ve yöntemin uygulanması oldukça kolay olmaktadır. Bu yöntemde önemli olan unsurlar; taşınmazın aylık veya yıllık brüt kira geliri, boşluk ve kira tahsilat kayıpları, işletme giderleri, net faaliyet gelirleri ve uygun çarpan katsayısının saptanmasıdır (Tanrıverdi, 2018: 208).

Boşluk ve Kayıplar: Pek çok taşınmaz türü çeşitli sebeplerle yıl içinde boş kalmakta ve potansiyel brüt gelir gerçekleştirememektedir. Gelir azalması, taşınmazın yılda belirli bir dönem boş kalması veya boşluk kaybının oluşması ile ilişkilidir. Boşluk oranı, taşınmazın boş kalmış veya kiralanamamış birimlerinin toplam birim sayısına bölünmesiyle saptanır. Bir adet taşınmaz söz konusu ise, taşınmazın yıllık ortalama boş kaldığı gün veya hafta sayısı esas alınır. Bir taşınmaz için boşluk oranı, örnek taşınmazlar ile konu taşınmazın kiralama geçmişlerinin analiziyle belirlenir. Aşağıdaki Tablo 6 incelendiğinde taşınmazların boşluk oranları % 9 ile %19 arasında değişmektedir. Taşınmazların bağımsız birim sayısı ile boşluk oranı artar. Konu taşınmaz 130 birimden oluşuyorsa, boşluk oranı % 18 ile % 19 arasında, 60 birimden oluşuyorsa boşluk oranının % 13 ile %15 arasında olması beklenir. Benzer taşınmazların aritmetik ortalama boşluk oranından (% 15,41) yararlanarak da boşluk oranı saptanabilmektedir.

Tablo 6: Taşınmaz Boşluk Oranı Analizi

Açıklama	Benzer Taşınmazlar					
	A	B	C	D	E	F
1. Toplam Birim Sayısı	46	58	78	90	120	142
2. Dolu Birim Sayısı	40	49	66	75	98	115
3. Boş Birim Sayısı (3=1-2)	6	9	12	15	22	27
4. Boşluk Kayıp Oranı % [(3/1)*100]	9,09	13,23	15,38	16,66	18,33	19,01

Kiralanmış taşınmazlardolu olsa da olmasa da kira gelirleri her zaman tam tahsil edilememekte çeşitli nedenlerle eksik ödemeler kalmakta ve gelir kaybına neden olmaktadır. Taşınmazdan beklenen veya faturalanan kira bedeliyle tahsil edilen kiraarasındaki menfi farka **toplama veya kira tahsilat kaybı** adı verilir. Tahsilat kayıpları nedeniyle edinilen gelir,potansiyel brüt gelirden az olur. Toplama kaybı oranı, toplanamamış kira tutarının veya kira geliri kaybınınfaturalanmış kira bedeline bölünmesiyle saptanır. Toplama kaybı, piyasadaki benzer nitelik ve

kullanımdakiörnek taşınmazlarda oluşan kayıpların analizine dayanılarak belirlenir (Tanrıverdi, 2018: 213).

Tablo 7: Kira Tahsilat Kayıplarının Analizi

Açıklama	Benzer Taşınmazlar			
	A	B	C	D
1. Faturalanan Kira Geliri (TL)	66.700	77.000	83.400	108.600
2. Toplanmış Kira Geliri (TL)	60.750	70.250	74.800	95.500
3. Toplama Kaybı (3=1-2)	5.950	6.750	8.600	13.100
4. Toplama Kayıp Oranı % [(3/1)*100]	8,9	8,76	10,31	12,06

Konu taşınmaza benzer 4 adet taşınmazın son bir yılda faturalanan kira gelirleri ile kira kayıpları saptanmıştır. Benzer taşınmazların sonyıldaki kira kayıpları % 8,9 ile % 12,06 arasında değişmekte olup, ortalama % 10 olmuştur. Benzer taşınmazlar için ortalama kira kaybı oranı veya benzer taşınmazlar arasında birebir eşleştirmeyapılarak konu taşınmaz için geçerli oran saptanır.

Boş ünite ve tahsilat kayıpları için genellikle % 5 ile % 10 arasında bir oran alınmakla birlikte, her değerlendirme çalışmasında bu oran güncel piyasa koşullarına göre yeniden tespit edilmektedir (Tanrıverdi, 2018: 216).

Gelir yaklaşımı, genelde güvenilir kira veya gelir ve faaliyet giderleri ile ilgili verilerin elde edilebildiği ticari taşınmazların değerlemesinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Brüt gelir çarpanı yaklaşımında taşınmazın gelirine varsa kira dışındaki hizmet gelirleri de eklenerek değerlendirilmekte, kira çarpanı yaklaşımında ise sadece kira geliri üzerinden işlem yapılmaktadır (Tanrıverdi, 2018: 208).

Bu yöntem doğrultusunda bir gayrimenkulün değeri, o gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı yıllık net gelirlerin bugünkü değerleri toplamına eşittir. Yani gelecekte sağlanacak net gelirler belli bir iskonto faktörüyle bugünkü değerlerine indirgenerek toplanmaktadır. Gayrimenkul değeri, yapı değeri ve arsa değeri olmak üzere iki temel bileşenden oluşmaktadır (Ayan, 2014: 120):

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \text{Yapı Değeri} + \text{Arsa Değeri}$$

Değerleme sürecinde iskonto faktörü olarak, arsa değeri için Arsa Kapitalizasyon Oranı (AKO), yapı değeri için Yapı Kapitalizasyon Oranı (YKO) ve bir bütün olarak (overall) gayrimenkulün değeri için Kapitalizasyon Oranı (KO) değişkenleri kullanılır (Ayan, 2014: 120).

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \frac{\text{Yıllık Ortalama Net Gelir}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}}$$

$$\text{Gayrimenkul Değeri} = \frac{\text{Yıllık Yapı Net Geliri} + \text{Yıllık Arsa Net Geliri}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}}$$

$$\text{Arsa Değeri} = \frac{\text{Yıllık Net Arsa Geliri}}{\text{Arsa Kapitalizasyon Oranı}}$$

$$\text{Yapı Değeri} = \frac{\text{Yıllık Net Yapı Geliri}}{\text{Yapı Kapitalizasyon Oranı}}$$

Örnek 1: Yakın zamanda satışı gerçekleşmiş A, B ve C emsallerine ilişkin verilerden hareketle, 15.500 TL yıllık net geliri olan D konutunun fiyatı aşağıdaki gibi hesaplanır.

Konut	Satış Fiyatı	Yıllık Net Gelir	KO
A	170.000	9.000	9.000/170.000 = 0,052
B	190.000	12.500	12.500/190.000 = 0,065
C	200.000	14.500	14.250/200.000 = 0,072

$$\text{Ortalama kapitalizasyon oranı} = (0,052 + 0,065 + 0,072)/3 = 0,063$$

$$\text{D gayri menkulün değeri ise} = 15.500/0,063 = \mathbf{246.031 \text{ TL}}$$

Örnek 2. Arsa net geliri yıllık 20.000 TL olan bir taşınmazın yıllık net geliri 55.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı %13 ve yapı kapitalizasyon oranı %7 olduğuna göre taşınmazın değeri nedir?

Taşınmazın değeri arsa ve yapı değerinin toplamından oluştuğuna göre önce arsa değerini bulmak gerekir.

$$\text{Arsa Değeri} = 20.000 / 0,13 = 153.846 \text{ TL}$$

$$\text{Yapı Net Geliri} = 55.000 - 20.000 = 35.000 \text{ TL}$$

$$\text{Yapı Değeri} = 35.000 / 0,07 = 500.000 \text{ TL}$$

$$\text{GM Değeri} = \text{Arsa Değeri} + \text{Yapı Değeri}$$

$$153.846 + 500.00 = \mathbf{653.846 \text{ TL}}$$

Brüt kira (gelir) çarpanı: Gelir yönteminde taşınmazın gelirini değere dönüştürmek için ya bir çarpan katsayısı veya bölen bir oran kullanılmaktadır. Çarpan; bir taşınmazın satış fiyatı veya değeri ile ortalama yıllık geliri veya gelir beklentisi arasındaki katsayıdır. Bu katsayı; brüt veya net gelir esas alınarak bulunabilir ve sermaye değerine ulaşmak için gelire uygulanır. Çarpan katsayıları; taşınmazların yıllık veya aylık brüt gelir, potansiyel gelir, efektif gelir veya net gelirinin kaç katına satıldıklarının saptanmasına olanak verir. Brüt kira ve brüt gelir çarpanı yaklaşımları **son yarım yüzyıldan itibaren** birçok ülkede **değerlemede** kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar, taşınmazların gerçek alım- satım değerlerini taşınmazların kira veya brüt gelirleri ile ilişkilendirmektedir(akt.Tanrıverdi, 2008: 216).

Satış fiyatı ile gelir arasındaki ilişki, bir faktör ya da oran olarak ifade edilebilmekte ve buna paydada bulunan büyüklüğün cinsine göre **brüt kira çarpanı**, **brüt gelir çarpanı**, **potansiyel brüt gelir çarpanı**, **efektif brüt gelir çarpanı** ve **net gelir çarpanı** gibi adlar verilmektedir. Bu amaçla aşağıdaki eşitlikler yazılabilir (akt. Tanrıverdi, 2018: 216-217).

$$\text{Brüt Gelir Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Satış Değerleri}}{\text{Benzer Taşınmazların Brüt Gelirleri}} \text{(III)}$$

$$\text{Brüt Gelir Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Satış Değerleri}}{\text{Benzer Taşınmazların Kira Gelirleri}} \text{(IV)}$$

Eşitliklerde paydadaki gelir kavramları değiştikçe, çarpanın adı da değişir. Gelir arttıkça çarpan katsayısı azalacak, gelir sabit olmak koşuluyla taşınmazın satış fiyatı yükseldikçe, çarpan katsayısı yükselecektir. Çarpan katsayısının yükselmesi, konuta yatırılan paranın geri dönüş süresinin uzamasına ve konut yatırımının fizibil olmaktan çıkmasına yol açmaktadır(Tanrıverdi, 2018: 216-217).

Çarpan katsayısının büyüklüğü ile taşınmazın değeri arasında pozitif bir korelasyon bulunmaktadır. Yatırımcıların tercih ettikleri yerlerdeki taşınmazlara ilişkin çarpan katsayısı, tercih edilmeyen veya düşük düzeyde tercih edilen yerlerdeki taşınmazlara oranla daha yüksek olacaktır. Müstakil konutlar, normal olarak sadece kira geliri sağladığı için, bu tür taşınmazların değerlendirilmesinde brüt kira çarpanı kullanılır. Endüstriyel ve ticari taşınmazların kira dışında da gelirleri olacağından, bütün kaynaklardan sağlanan gelirlerin toplamı kullanılarak değerlendirilmelidir. Tarım arazilerine bu iki yaklaşımla değerlendirme yapmak mümkündür. Örneğin, belirli bir ticari taşınmaz ünitesi bir ay önce 380.000 TL'ye satılmış ve taşınmazın yıllık brüt geliri 48.000 TL ise, brüt gelir çarpanı ($380.000/48.000=7,91$) yaklaşık 8 olur. Konu taşınmaz ticari mülk olduğundan çarpan katsayısının tespitinde yıllık brüt gelir kullanılır. Çarpan katsayısının analizinde kullanılan satış fiyatlarında genellikle konum, fiziksel özellikler ve mali koşullar gibi faktörler yönünden düzeltme yapılmamakta ve konu taşınmaza en yakın niteliklere sahip olan karşılaştırılabilir taşınmazın çarpan katsayısı kullanılarak değerlendirilmesi tercih edilmektedir(Tanrıverdi, 2018: 216-217).

Değerleme uzmanı, makul derecedeki çarpan katsayısını isabetli tespit edebilmesi için, aynı bölgede yakın zamanda satılan, fiilen kiracılar tarafından kullanılan ve kira tutarları bilinen minimum 4 adet başka benzer taşınmazın satış ve kira gelir verilerine sahip olması gerekir (Tanrıverdi, 2018: 216-217).

Konu Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Brüt Geliri x Brüt Gelir Çarpanı (V)

Konu Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Brüt Kira Geliri x Brüt Kira Çarpanı (VI)

Örnek:Aşağıdaki tabloda Taşınmazlara ilişkin Brüt Gelir Çarpan Analizi verilmiştir. Buna göre Konu Taşınmazın Gelir Değeri nedir?

Taşınmazlar	Benzer Taşınmazların Satış Fiyatları (Piyasa Değerleri, TL)	Taşınmazların Yıllık Brüt Gelirleri (TL)	Çarpan Katsayısı
A	81.000	9.000	9,0
B	88.000	11.000	8,0
C	119.000	14.000	8,5
D	150.000	20.000	7,5
E	96.000	12.000	8,0
Konu Taşınmaz	?	15.000	?

Konu taşınmazın piyasa değeri; $15.000 \times 7,50 = 112.500$ TL ile $15.000 \times 9 = 135.000$ TL arasında değişir.

Üçüncü eşitlik kullanılarak;

Ortalama Çarpan Katsayısı= $534.000/66 = 8,09$ bulunur. Ancak B ve D taşınmazlarının gelirleri konu taşınmazın gelirine neredeyse eşit olduğundan, değerlendirme uzmanı eşleştirme yolu ile çarpan katsayısının konu taşınmaz için 8.0 olarak belirleyecektir. Bu durumda konu taşınmazın değeri= $15.000 \times 8,0 = 120.000$ TL olarak hesaplanacaktır.

2.8.3.3. İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Yöntemi

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir (UDS, 2017: 62-67). Gayrimenkulün tüm ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı tüm gelirlerin bugünkü değerleri toplamı, gayrimenkulün değerini verir (bu açıdan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile aynı hesaplama biçimine sahiptir. Değerleme işlemi, taşınmazın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı dönemlik kira geliri üzerinden yapılabilir. Ayrıca ekonomik ömür sona ermeden önce, kısa bir kiraama dönemi sonunda taşınmazın belli bir fiyattan satılacağı da varsayılabilir. Her iki durumda da indirgeme formülleri yolu ile taşınmazı değeri hesaplanabilir (Ayan, 2014: 123).

Bu yönteme göre, taşınmazlar, nakit yaratabildikleri sürece bir değer ifade etmektedirler. Bu nedenle de, taşınmaz değeri nakit akımlarının kestirimi yapılarak belirlenir. Paranın zaman değerinin olması nedeniyle, yıllar bakımından nakit akımları bugünkü değere indirgenir; bir diğer deyişle, nakit akımlarının net bugünkü değeri bulunur. İndirgenmiş nakit akımları (INA), belli bir indirgeme oranına göre, indirgenmiş nakit girişleri ile indirgenmiş nakit çıkışları arasındaki farktır. Bir başka tanımla, sonraki yıllarda şirket faaliyetleri sonucu ortaya çıkacak nakit akımlarının bugüne indirgenmiş değeridir. INA yönteminde işletmenin ticari defter kayıtlarından yararlanılarak ve potansiyel gelir üretme kapasitesi göz önünde bulundurularak, gelecekteki nakit akımları kestirilir ve bu nakit akımlarının bugünkü değere indirgenmesiyle de taşınmazın değeri bulunur (Köktürk ve Köktürk, 2016: 96).

İndirgeme Oranı; Değerleme uzmanları indirgeme oranını belirlerken makul herhangi bir yöntemi kullanabilir. İndirgeme oranının belirlenmesinde farklı yöntemler olsa da yaygın kullanılanların isimleri aşağıda yer almaktadır (UDS, 2017: 59):

- (a) sermaye varlıklarını fiyatlama modeli (SVFM),
- (b) ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti (AOSM),
- (c) gözlemlenen veya çıkarsama yapılan oranlar/getiriler,
- (d) iç verim oranı (İVO),
- (e) ağırlıklı ortalama varlık getirisi (AOVG),
- (f) toplama yöntemi (genelde sadece pazar girdileri bulunmadığında kullanılır).

Değerlemeyi uzmanının indirgeme oranını tespit ederken şu hususları göz önünde bulundurması yararlı olacaktır: (UDS, 2017: 60).

- (a) kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- (b) değerlendirilen varlığın türünü (örneğin, borcun değerlendirilmesinde kullanılan indirgeme oranları bir taşınmaz mülkiyetinin veya bir işletmenin değerlendirilmesinde kullanılanlardan farklı olacaktır),
- (c) pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- (d) varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- (e) varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığını (örneğin, 3 ve 30 yıllık ömre sahip varlıklar için dikkate alınan risksiz getiri oranları birbirinden farklı olacaktır),
- (f) kullanılan nakit akışlarının türünü (bkz. 50.5 no'lu madde),
- (g) uygulanan değer esaslarını (değer esaslarının çoğunda indirgeme oranının katılımcının gözüyle geliştirilmesi gerekli görülmektedir).

Ayrıca, indirgeme oranının ve diğer girdilerin seçilen **nakit akış türü** ile tutarlı olması *gerekir*. Değerleme konusu *varlığın* ve değerlendirme görevinin niteliğine uygun nakit akışının seçilmesinde *değerlemeyi gerçekleştirenin* aşağıdaki faktörleri dikkate alması *gerekir*. (UDS, 2017: 54).

- (a) Varlığın bütününe veya kısmi haklara ait nakit akışları,
- (b) Nakit akışı vergi öncesi veya vergi sonrası olabilir,

(c) Nominal ve reel nakit akışları,

(d) Para birimi

(Seçilen nakit akış türünün katılımcıların bakış açısıyla uyumlu olması gerekir. Ayrıca kısa ve uzun ömürlü varlıklar için kesin tahmin süresini seçerken dikkat edilecek hususlar, Nakit Akışı Tahminleri, Devam Eden Değer, Gordon Büyüme Modeli/Sabit Büyüme Modeli, Pazar Yaklaşımı/Çıkış Değeri, Hurda Değer/Elden Çıkarma Maliyeti, İndirgeme Oranı hakkında bkz. UDS, 2017: 55-59)

Taşınmaza ilişkin gelir ve harcamaları temel alan ve kapitalizasyon oranıyla yapılan indirgeme ile değere ulaşılan bir yöntemdir. Taşınmazın bir yıllık net getirisini baz alan doğrudan kapitalizasyon ya da taşınmazın belli bir sürede sağlayacağı getiriye baz alarak gelecek gelirlerin bugünkü değerini hesaplayan getiri kapitalizasyonu şeklinde uygulanır. Değerleme uzmanı, direkt (doğrudan) kapitalizasyon kullanarak, gelir üreten taşınmazın piyasa değerini analiz eder. Daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir taşınmazların satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra, taşınmazın edinilmesinden sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer taşınmazlarda aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle güvence altına alınan piyasa değeridir. Değerleme uzmanı, getiri kapitalizasyonunu kullanarak, önce taşınmazdan gelecekte elde edilecek geliri belirler ve daha sonra bu gelirin bugünkü değerini belirler. Değerleme uzmanı, tipik bir yatırımcının beklediği getiriye baz alarak, bir kapitalizasyon oranı oluşturur ve bunu piyasa değerini belirlemek üzere gelir akımının bugünkü değerine uygular (Köktürk ve Köktürk, 2016: 96).

Örnek: 3+1apartman dairesinin değerlemesi yapılacaktır. 4 yıl boyunca sırayla 20.000 TL, 25.000 TL, 30.000 TL ve 40.000 TL net gelir sağlaması beklenmekte. Ve 5. Yılın sonunda 500.000 TL ile satılması düşünülmektedir.

İskonto oranı %10 olduğuna göre o konutun bugünkü satış fiyatı nasıl bulunur?

Konutun değeri mülk sahibine gelecekte sağlayacağı düşünölen tüm net gelirlerin toplam bugünkü değerine eşit olduğuna göre;

$$BD = \frac{20.000}{(1+0.10)} + \frac{25.000}{(1+0.10)^2} + \frac{30.000}{(1+0.10)^3} + \frac{40.000}{(1+0.10)^4} + \frac{500.000}{(1+0.10)^5}$$

$$BD = 18,181 + 20,66 + 22,54 + 27,32 + 310,46 = \mathbf{399,160 \text{ TL.}}$$

Örnek: 4 yıl boyunca her yıl sonunda 17.000 TL net gelir sağlayacak bir gayrimenkul 5. Yıl sonunda 400.000 TL'ye satılması planlanmaktadır. Yatırımcının yıllık %15 getiri sağlayabilmesi için bu taşınmazın bugünkü en fazla satış fiyatı nedir?

$$BD = \frac{17.000}{(1+0.15)} + \frac{17.000}{(1+0.15)^2} + \frac{17.000}{(1+0.15)^3} + \frac{17.000}{(1+0.15)^4} + \frac{400.000}{(1+0.15)^5}$$

$$BD = 14,78 + 12,854 + 11,177 + 9,719 + 198,870 = \mathbf{247.400 \text{ TL.}}$$

3. BÖLÜM

ÖRNEK UYGULAMALAR VE RAPORLAR

3.1. Yöntem

Yöntem; nesnelere, ürünleri ve ilişkileri tanımlamak veya analiz etmek için inşa edilen bir araştırma tasarımında,neyin nasıl yapılacağını açıklar (Erdoğan, 2007, 32).

3.1.1. Araştırma Modeli ve Türü

Araştırma Modeli araştırma amacına uygun ve ekonomik olarak, verilerin toplanması ve çözümlenebilmesi için gerekli koşulların düzenlenmesidir. Bu koşulların düzenlenmesinde iki temel yaklaşım vardır: Bunlar tarama ve denemedir (Akt. Karasar, 2014: 76). *Tarama modellerinde amaçlar ne idi?, nedir?, ne ile ilgilidir?, nelerden oluşmaktadır? gibi sorularla ifade edilir. Tarama araştırmacısı, nesnenin ya da bireyin doğrudan kendisini inceleyebileceği gibi, önceden tutulmuş çeşitli kayıtlara (yazılı belge ve istatistikler, resimler, ses ve görüntü kayıtları vb.) eski kalıntılar ve alandaki kaynak kişilere başvurarak, elde edeceği dağıntı verileri, kendi gözlemleri ile bir sistem içinde bütünleştirerek yorumlamak durumundadır* (Karasar, 2014: 77). Bu araştırma belge tarama türünde olup; Tekil Tarama Modeli kullanılmıştır. Belge tarama internetten belge tarama ve kitap, makale, bildiri, tez vb. eserlerden bilgi taramadır. (Örneğin:www.zotero.orgadresli bilgi tarama oluşturulmuş bir tarama sitesidir). Çalışmada bu haliyle bolca doküman incelenmektedir. Dolayısıyla bu araştırmada çoğunlukla Döküman Analizi yapılmıştır. Doküman incelemesi ihtiyaç duyulan veriyi gözlem veya görüşme yapmadan araştırmacıya sağlayabilir. Ayrıca doküman incelemesi araştırmacılara zaman ve para tasarrufu da sağlar (Yıldırım ve Şimşek, 2008: 188).

Bu araştırma aynı zamanda keşifsel bir özellik göstermektedir. Çünkü araştırmacı aynı zamanda SPK lisanslı bir Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olduğu için, konu hakkında bilgisini derinleştirmek ve konuyu daha değişik boyutlarıyla anlamak istemektedir (bkz.Coşkun vd, 2015:71). Keşfedici bir çalışmada araştırmacı ayrıntılı olarak kaynak taraması yapmak ve konunun uzmanlarıyla konuşmak durumunda kalabilir. Böylece olaylar, konular hakkında yeni anlayışlar geliştirmek mümkün olur (Coşkun vd, 2015:71). Bu bakımdan SPK'dan lisanslı 5 Gayrimenkul Değerleme Uzmanının görüş ve önerilerinden de yararlanılmıştır. Araştırmanın saha çalışması kısmında gerekli olan birincil verilerin kapsam geçerliliğini test etmede uzman görüşünden de yararlanılmıştır (Büyüköztürk, 2010:167; Sönmez ve Alacapınar, 2013: 92; Karasar, 2014: 151). Araştırmacının kendisi de lisanslı bir değerlendirme uzmanı olduğu için araştırma bulgularına kişisel gözlem ve deneyimler de dâhil edilmiştir.

3.1.2. Araştırma Problemi ve Amacı

Hangi faktörlerin gayrimenkulün değerini etkilediği, gayrimenkul değerlemede hangi yöntemlerin nasıl kullanıldığı ve değerlendirme raporunun nasıl yazıldığı bu araştırmanın temel sorunsallarını oluşturmaktadır. Araştırmanın ya da problemin sınırları bağımsız değişkenlerle çizilmektedir. O nedenle problem cümlesinin yazımında araştırmacı tarafından seçilen bağımsız değişkenler büyük önem taşımaktadır. Önce bağımlı değişkeni etkileyen bağımsız değişkenlerin neler olduğu saptanmalıdır. Bağımsız değişken, araştırmacı tarafından seçilen, bağımlı değişken üzerindeki etkisi öğrenilmek istenen değişkendir. Bağımsız değişkenlerin etkilemesi beklenen değişken olarak tanımlanabilir. Sebep-sonuç ilişkisinde sonuç olan, araştırmada açıklanması istenen durumu simgeleyen değişkendir (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, 2014: 60). Bazı araştırmacılar bağımlı değişkeni *sonuç* değişken veya *yordanan* değişken olarak da ifade etmekte; *etkileyen* değişkene de *bağımsız* değişken demektedir. Bazen bağımsız değişkenler *neden* veya *yordayan* değişken olarak da isimlendirilmektedir. Örnek olarak, diyelim ki eğitim seviyesinin kişilerin

gelir düzeyleri üzerindeki etkileri araştırılıyor olsun. Buradaki gelir düzeyi eğitim seviyesine bağlı olduğu için gelir düzeyi bağımlı değişken (Y), eğitim seviyesi ise gelir düzeyini belirlediği için bağımsız değişkendir (X) (Coşkun vd, 2015: 21).Bu araştırmada gayrimenkul değerini etkileyen faktörler (bölgenin fiziksel özellikleri, kullanım amacı, konumu, çevresel özellikler gibi) bağımsız değişkenleri, gayrimenkulün değeri ise bağımlı değişkeni oluşturmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde bu **araştırmanın amacı** çeşitli gayrimenkullerin değerini etkileyen unsurları, gayrimenkul değerlemesinin kapsamını ve rapor hazırlarken kullanılan en önemli değerlendirme yöntemlerini UDS ve güncellenmiş ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ele alarak tespit etmek ve açıklamaktır.Bu çerçevede farklı gayrimenkullere ilişkin örnek değerlendirme raporları hazırlayarak ilgili ve görevlilerin dikkatlerine sunmaktır.

3.1.3. Veri Toplama

Bu araştırmada öncelikle ilgili alan yazına ilişkin bilgiler ikincil kaynaklardan (ilgili kitap, tez, makale, kanun, mevzuat, yönetmelikler ve ilgili internet siteleri vb.) elde edilmiştir.Yazılı ve görsel materyaller, kurum kayıtları, internet siteleri, medya, şarkı, şiir vb. folklorik özelliği olan dokümanların doküman analizine konu olabileceği belirtilmektedir (Baş ve Akturan, 2008, 118; Yıldırım ve Şimşek, 2008: 188; Turan ve Özen, 2013, 134).Baş ve Akturan (2008, 119) internet kullanarak Web sitelerindeki dokümanlardan veri elde etmenin mümkün olduğunu; Turan ve Özen (2013, 134) ise çevrimiçi bilgi kaynağının araştırmaların odak noktası olmanın yanında diğer çalışma alanları için de dokümanter bilgi kaynağı sağlayabileceğini belirtmektedirler. Metin içinde geçen hesaplamalar ve raporlama örnekleri içinde yer alan bilgiler ise yazar tarafından toplanan birincil verilerden elde edilmiştir.

3.1.4. Veri Analizi

Kapsam geçerliliğini test etmede uzman görüşünden yararlanılır (Büyüköztürk, 2010:167; Sönmez ve Alacapınar, 2013: 92; Karasar, 2014: 151). Uzman görüşü, yapılan araştırmada üzerinde durulan konuya ilişkin gerekli bilginin alanında başyapıt sayılabilecek kitaplara ya da alan uzmanlarına başvurularak (örneğin danışma kitapları, toplum liderleri, bilim adamları gibi) elde edilmesidir (Akt. Yolcu, 2014, 10). Dolayısıyla bu çalışmanın literatür kısmında ve değerlendirme raporlarının hazırlanması aşamasında temel referans kitap olarak Köktürk ve Köktürk, 2016; Tanrıvermiş, 2018; Tanrıvermiş vd. 2018 seçilmiş ve ciddi ölçüde yararlanılmıştır. Bununla birlikte UDS 2017 ile TDUB verileri temel referans olarak kabul edilen diğer önemli veri kaynakları arasında olup; önemli ölçüde yararlanılmıştır. 3 Temmuz 2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği taşınmazların değer tespit hesaplamalarında kullanılan çok önemli kavramların başvurulduğu bir kaynak olarak değerlendirmeye alınmıştır. Son olarak SPK, VUK ve diğer kitap, makale ve internet siteleri de kaynaklarımız arasındadır

Yine kapsam geçerliliğinin sağlanması için, değerlendirme raporlarının araştırmacı tarafından hazırlandıktan sonra 3 adet Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanının yanısıra 2 akademisyen tarafından değerlendirilmesi sağlanmıştır. Bu değerlendirmede bazı kavram ve deyimler düzeltilmiş uygun bulunmayanlar ise çıkarılmıştır. Böylelikle uzman kişilerin gerekli eleştiri ve tavsiyeleri dikkate alınarak; bu kişilerin bilgi, görgü ve tecrübelerinden yararlanılmıştır.

3.2. Raporlama İçeriği

Çeşitli gerçek ve/veya tüzel kişi, kurum/kuruluşlarca yaptırılacak değerlemelerde, UDS 101 *İşin Kapsamı* standardının 20.3.(a) no'lu maddesi uyarınca *değerlemeyi gerçekleştirenin* kimliği ve statüsünü doğrulamak için, UDS 105

Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri Standardı ve UDS 500 Finansal Araçlar Standardının kontrol ortamına ilişkin 120.1-120.3 no'lu maddelerinde de hükmedildiği üzere, kontrol koşulları hakkında dayanak gösterilmesi gerekir.

Bir gayrimenkulün değerlemesine ilişkin yapılacak olan bir görevin sonucu olarak hazırlanan raporlarda asgari olarak şu hususların açıklaması istenmektedir (UDS, 2017: 21):

- (a) değerlendirme görevi için uygulanabilir oldukları ölçüde UDS 101 işin kapsamı md. 20.3.'de belirtilen unsurlar dahil yapılan işin kapsamı,
- (b) benimsenen yaklaşım veya yaklaşımlar,
- (c) uygulanan yöntem veya yöntemler,
- (d) kullanılan önemli girdiler,
- (e) yapılan varsayımlar,
- (f) değer sonucu(ları) ve ulaşılan tüm sonuçların temel sebepleri, ve
- (g) raporun tarihi (değerleme tarihinden farklı olabilir)

UDS 103 Raporlama Standardı'nın 20.1 no'lu maddesinde yer alan değerlendirme yaklaşımı ve gerekçelerinin açıklanmasına ilişkin şarta uyum sağlanması için, raporlama ayrıntılarına uygun şekilde dikkat edilmesi gerekir. Yapılan açıklamaların uygunluk seviyesini belirlemek için aşağıdaki hususların göz önünde bulundurulması gerekir (UDS, 2017: 140-141):

(a) Önemlilik: Finansal aracın veya araç sınıfının değerinin, finansal aracı elinde bulunduran şirketin varlık ve yükümlülüklerinin veya değerlemesi yapılan portföyün toplam değeri içindeki payı.

Belirsizlik: Finansal aracın yapısı, kullanılan model veya girdiler veya anormal pazar koşulları nedeniyle finansal aracın değeri değerlendirme tarihi itibarıyla önemli derecede belirsizliğe maruz kalmış olabilir. Tüm önemli belirsizliklerin nedeninin ve yapısının açıklanması gerekli görülmektedir.

(c) Karmaşıklık: Aracın karmaşıklık seviyesi ne kadar yüksekse, değeri etkileyen varsayımların ve girdilerin tanımlanıp açıklanmasının sağlanması amacıyla verilecek ayrıntıların seviyesi o kadar yüksektir.

(d) Karşılaştırılabilirlik: Kullanıcıların özellikle ilgilendikleri finansal araçlar zaman içinde değişiklik gösterebilir. Bilgilerin anlamlı olması için önceki dönemlerle karşılaştırılmalı olarak sunulmasının gerekli görülmesine rağmen, değerlendirme raporunun değişen pazar koşulları altında kullanıcıların bilgiye yönelik taleplerini yanıtlaması halinde, değerlendirme raporunun veya değerlemede kullanılan tüm diğer dayanakların yararlılığı artacaktır.

(e) Dayanak varlıklar: Bir finansal aracın nakit akışlarının belirli bazı dayanak varlıklar veya yükümlülükler tarafından sağlanıyor veya bunlarla teminat altına alınıyorsa, kullanıcıların dayanak değerini finansal aracın tahmini değerini nasıl etkilediğini anlamaları için kullanıcılara yardımcı olmak amacıyla, dayanak değeri etkileyen ilgili faktörlerin sunulması gerekir.

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar <http://www.spk.gov.tr/DaireDuyuruKarar/Goster/58>, adresinde resmi olarak duyurulmuştur. Buna göre aşağıdaki hususlar rapor hazırlarken oldukça önemlidir:

1. Rapor bilgileri

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi,
- c) Raporun numarası,
- d) Raporun türü,
- e) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
- f) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,
- g) Değerleme tarihi,
- h) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,
- i) Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

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

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,
- c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği denetimler hakkında bilgi,

g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
- c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,
- d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
- e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
- g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,
- h) Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,
- i) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- k) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- o) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,
- b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
- c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması

gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,

d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

6. Sonuç

- a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
- b) Nihai değer takdiri.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

Rapor Eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri,
- c) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

3.3. Gayrimenkul Değerleme Raporu rnekleri

3.3.1. Bir Adet Mesken Değerleme Raporu



**TEKİRDAĞ İLİ ERGENE İLÇESİ
HÜRRİYET MAHALLESİ
XXX ADA / Y PARSEL de BULUNAN
1 ADET MESKEN DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN
Sezgin YILDIZ (SPK Lisans No: 407794)

Rapor Numarası: 01

NİSAN 2019
Tablo A.1. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	xxxxxxxxxxxxx
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	Bu rapor bu tez çalışması için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	01 Nisan 2019/01
RAPORUN KONUSU	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi(Tapuda Nusratiye Mah.), XXX ada Y parselde kayıtlı B Blok 29 bağımsız bölüm nolu meskenin değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	01.04.2019
RAPOR TARİH VE NO.	01.04.2019 / 01
SAHİBİ	XXXXXX XXX
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	01.14.2019 Tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kütüğü kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 1 ADET İPOTEK tespit edilmiştir.
İMAR DURUMU	XXX ada Y parselde, Çorlu Belediyesi İmar İşleri biriminden alınan bilgiye göre, 06.02.2014 tarihli ilave + revizyon uygulama imar planına göre Konut Alanı, H=Serbest, E=2.00 olarak yapılaşma koşulları tespit edilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme B Blok 29 nolu bağımsız bölümün projesi ile mahallinde gösterilen konum karşılaştırıldığında, kat, kattaki konum, alan ve mimari özellik olarak projesine uygun özelliklerde olduğu tespit edilmiştir.
DEĞERİ	Mülkiyeti xxxxx xxx kişisinde olan; tapu kütüğünde Tekirdağ ili Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi, XXX ada Y parsel numarasına sahip 1 adet mesken taşınmazına aşağıda ki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. YASAL DURUM DEĞERİ;343.140 TL KDV HARIÇ tahmin ve takdir edilmiştir. MEVCUT DURUM DEĞERİ;343.140 TL KDV HARIÇ tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Sezgin YILDIZ - SPK Lisans No: 407794

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI VE VARSAYIMLAR

BÖLÜM 1 RAPOR HAKKINDA BİLGİLER:

- 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Raporu Hazırlayanlar
- 1.4. Değerleme Yapılan Tarih
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.6. Raporun Hazırlanma amacı

BÖLÜM 2 DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER:

- 2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler
- 2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
 - Mimari Projeye Uygunluğu
 - Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgeler
- 2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER:

- 3.1. Ana Gayrimenkul Bilgileri
- 3.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri
- 3.3. Tarif ve Lokasyon

BÖLÜM 4 DEĞERLEME:

- 4.1. Emsal Yöntemi
- 4.2. Maliyet Yöntemi
- 4.3. Gelir Yöntemi
- 4.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM 5 SONUÇ:

- 5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 5.2. Satış Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte de ilgili olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz, fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kaynak:Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL)
Değerleme Rapor Örneği <https://www.spl.com.tr>, erişim 30.01.2019

VARSAYIMLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak maksadıyla yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.

- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edildiği kadarı ile yer almaktadır.

- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra

meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamliğı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kirlenme tahkiki çalışmaları, Çevre Jeofiziği bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Tarafımızca bu konuda bir ihtisasımız olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Kaynak:Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL)
Değerleme Rapor Örneği <https://www.spl.com.tr>, erişim 30.01.2019

Not: Uygun Beyanı ve Varsayımlar bölümü bu değerleme raporunda (01 numaralı) örnek olarak verilmiştir. Bu raporda örnek gösterildiği için diğer örnek raporlara eklenmemiştir.

BÖLÜM 1: RAPOR HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 01.04.2019

Rapor Numarası: 2019/01

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Hürriyet mahallesi XXX ada Y parselde bulunan bir adet meskenin Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Raporu Hazırlayan : Sezgin YILDIZ

Raporu Kontrol Eden : xxxxx xxxxxx

Sorumlu Değerleme Uzmanı : xxxxx xxxxxx

SPL Lisansı : Evet (var)

1.4. Değerleme Yapılan Tarih

Bu değerlendirme raporu için 25.03.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış, 01.04.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Bu rapor bu tez için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.

1.6. Raporun Hazırlanma Amacı

Bu değerlendirme raporu bu tez çalışması için bilgi amaçlı hazırlanmıştır. Kullanılan kaynaklar temsilidir.

BÖLÜM 2: DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Hürriyet Mahallesi, Eski Bağlar Caddesi, X Konakları, No:YY/2, B Blok,
K:7, D:aa (B.B.:29) Çorlu / TEKİRDAĞ (UAVT: 33xxxxxxx)

Tablo A.2: Mesken Taşınmazın Konum Uzaklıkları

Konum	Uzaklık
Çorlu Vatan Hastanesi	800 metre
Orion AVM	1500 metre

2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Tablo A.3.: Mesken Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli	TEKİRDAĞ
İlçesi	ÇORLU
Mahallesi	NUSRATIYE
Parsel Alanı	8.009,00 m2
Pafta	30Ö3
Ada	22xx
Parsel	y
Kat	7
Bağımsız Bölüm No	29
HİSSE	TAM
MALİK	XXXXXXXX

2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

06.11.2017 Tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kütüğü kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 1 ADET İPOTEK tespit edilmiştir.

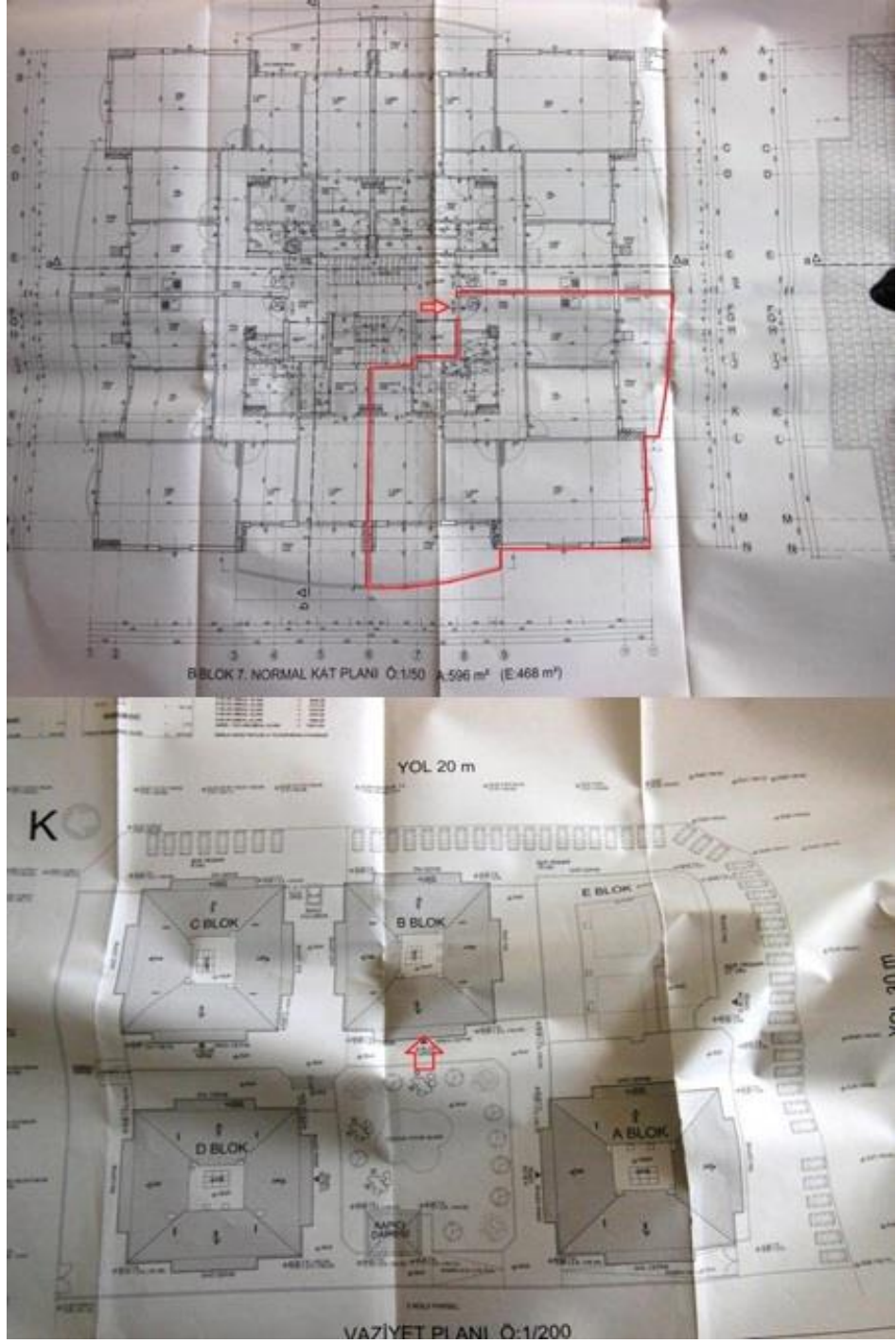
***İpotek: T.XXXXX Bankası A.Ş. adına 200.000 TL bedelli, 1.derece, 19.12.2013 tarih, 29 xxx yevmiye.

2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

Mimari Projeve Uygunluğu

Binaya ait Çorlu Tapu Müdürlüğü ve Belediye’de 20.06.2011 tarihli mimari proje incelenmiştir.

Aşağıda bulunan Fotoğraf A.1’de görüldüğü üzere B Blok 29 nolu bağımsız bölümün projesi ile mahallinde gösterilen konum karşılaştırıldığında, kat, kattaki konum, alan ve mimari özellik olarak projesine uygun özelliklerde olduğu tespit edilmiştir



Fotoğraf A.1. Konu Taşınmazın Normal Kat Planı ve Vaziyet Planı

Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgeler

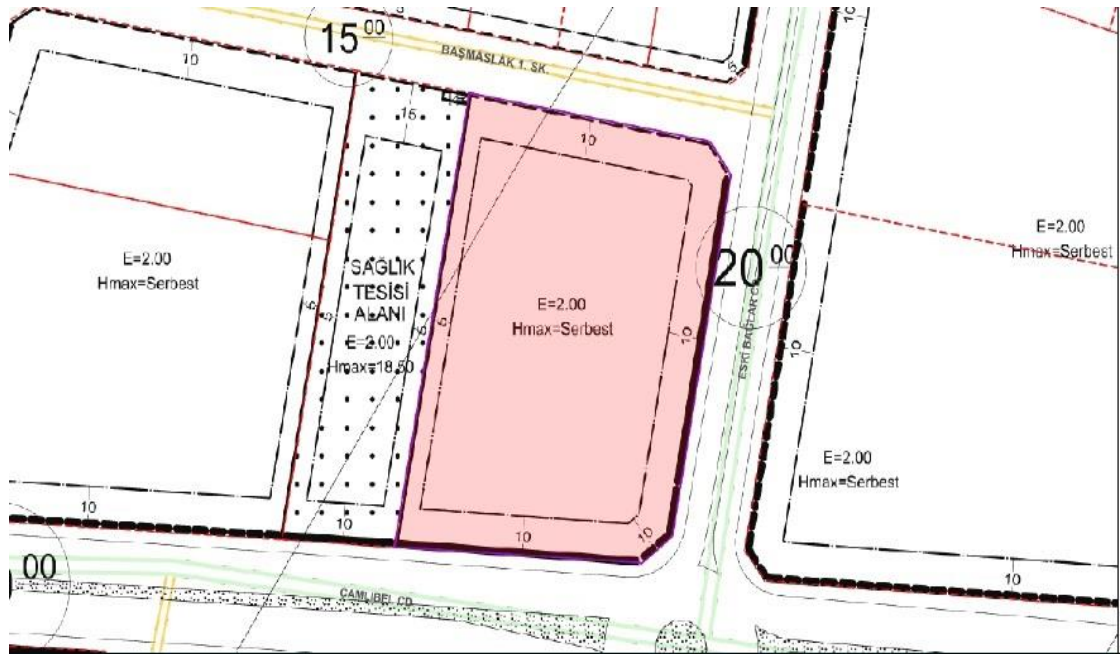
Taşınmazın yer aldığı binanın 04.07.2011 tarih ve 265-B sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. **Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)** bulunmamaktadır.

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın Verilen Tarihi 2. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresi 3. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresinin No 4. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresinin Blok No 5. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresinin Kat No 6. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresinin Blok No 7. Ruhsatın Verilen Yerleşim Adresinin Blok No		8. Ruhsatın Verdiği Amaç 9. Ruhsatın Verdiği Amaç 10. Ruhsatın Verdiği Amaç 11. Ruhsatın Verdiği Amaç 12. Ruhsatın Verdiği Amaç 13. Ruhsatın Verdiği Amaç 14. Ruhsatın Verdiği Amaç 15. Ruhsatın Verdiği Amaç 16. Ruhsatın Verdiği Amaç 17. Ruhsatın Verdiği Amaç 18. Ruhsatın Verdiği Amaç 19. Ruhsatın Verdiği Amaç 20. Ruhsatın Verdiği Amaç		9. Ruhsatın Onay Tarihi 10. Ruhsatın Onay Tarihi 11. Ruhsatın Onay Tarihi 12. Ruhsatın Onay Tarihi 13. Ruhsatın Onay Tarihi 14. Ruhsatın Onay Tarihi 15. Ruhsatın Onay Tarihi 16. Ruhsatın Onay Tarihi 17. Ruhsatın Onay Tarihi 18. Ruhsatın Onay Tarihi 19. Ruhsatın Onay Tarihi 20. Ruhsatın Onay Tarihi		10. Ruhsatın No 11. Ruhsatın No 12. Ruhsatın No 13. Ruhsatın No 14. Ruhsatın No 15. Ruhsatın No 16. Ruhsatın No 17. Ruhsatın No 18. Ruhsatın No 19. Ruhsatın No 20. Ruhsatın No		11. Ruhsatın Tarihi 12. Ruhsatın Tarihi 13. Ruhsatın Tarihi 14. Ruhsatın Tarihi 15. Ruhsatın Tarihi 16. Ruhsatın Tarihi 17. Ruhsatın Tarihi 18. Ruhsatın Tarihi 19. Ruhsatın Tarihi 20. Ruhsatın Tarihi		12. Ruhsatın No 13. Ruhsatın No 14. Ruhsatın No 15. Ruhsatın No 16. Ruhsatın No 17. Ruhsatın No 18. Ruhsatın No 19. Ruhsatın No 20. Ruhsatın No	
Yapı Sahibinin 1. Adı Soyadı 2. Adı Soyadı 3. Adı Soyadı 4. Adı Soyadı 5. Adı Soyadı 6. Adı Soyadı 7. Adı Soyadı 8. Adı Soyadı 9. Adı Soyadı 10. Adı Soyadı 11. Adı Soyadı 12. Adı Soyadı 13. Adı Soyadı 14. Adı Soyadı 15. Adı Soyadı 16. Adı Soyadı 17. Adı Soyadı 18. Adı Soyadı 19. Adı Soyadı 20. Adı Soyadı		Yapı Müteahhidinin 1. Adı Soyadı 2. Adı Soyadı 3. Adı Soyadı 4. Adı Soyadı 5. Adı Soyadı 6. Adı Soyadı 7. Adı Soyadı 8. Adı Soyadı 9. Adı Soyadı 10. Adı Soyadı 11. Adı Soyadı 12. Adı Soyadı 13. Adı Soyadı 14. Adı Soyadı 15. Adı Soyadı 16. Adı Soyadı 17. Adı Soyadı 18. Adı Soyadı 19. Adı Soyadı 20. Adı Soyadı		Şantiye Şefinin 1. Adı Soyadı 2. Adı Soyadı 3. Adı Soyadı 4. Adı Soyadı 5. Adı Soyadı 6. Adı Soyadı 7. Adı Soyadı 8. Adı Soyadı 9. Adı Soyadı 10. Adı Soyadı 11. Adı Soyadı 12. Adı Soyadı 13. Adı Soyadı 14. Adı Soyadı 15. Adı Soyadı 16. Adı Soyadı 17. Adı Soyadı 18. Adı Soyadı 19. Adı Soyadı 20. Adı Soyadı		13. Ruhsatın Verdiği Amaç 14. Ruhsatın Verdiği Amaç 15. Ruhsatın Verdiği Amaç 16. Ruhsatın Verdiği Amaç 17. Ruhsatın Verdiği Amaç 18. Ruhsatın Verdiği Amaç 19. Ruhsatın Verdiği Amaç 20. Ruhsatın Verdiği Amaç		14. Ruhsatın Verdiği Amaç 15. Ruhsatın Verdiği Amaç 16. Ruhsatın Verdiği Amaç 17. Ruhsatın Verdiği Amaç 18. Ruhsatın Verdiği Amaç 19. Ruhsatın Verdiği Amaç 20. Ruhsatın Verdiği Amaç		15. Ruhsatın Verdiği Amaç 16. Ruhsatın Verdiği Amaç 17. Ruhsatın Verdiği Amaç 18. Ruhsatın Verdiği Amaç 19. Ruhsatın Verdiği Amaç 20. Ruhsatın Verdiği Amaç	
Yapı ile İlgili Özellikler											
1. Yapı ile ilgili özellikler 2. Yapı ile ilgili özellikler 3. Yapı ile ilgili özellikler 4. Yapı ile ilgili özellikler 5. Yapı ile ilgili özellikler 6. Yapı ile ilgili özellikler 7. Yapı ile ilgili özellikler 8. Yapı ile ilgili özellikler 9. Yapı ile ilgili özellikler 10. Yapı ile ilgili özellikler 11. Yapı ile ilgili özellikler 12. Yapı ile ilgili özellikler 13. Yapı ile ilgili özellikler 14. Yapı ile ilgili özellikler 15. Yapı ile ilgili özellikler 16. Yapı ile ilgili özellikler 17. Yapı ile ilgili özellikler 18. Yapı ile ilgili özellikler 19. Yapı ile ilgili özellikler 20. Yapı ile ilgili özellikler											
Yapının Teknik Özellikleri											
1. Yapının teknik özellikleri 2. Yapının teknik özellikleri 3. Yapının teknik özellikleri 4. Yapının teknik özellikleri 5. Yapının teknik özellikleri 6. Yapının teknik özellikleri 7. Yapının teknik özellikleri 8. Yapının teknik özellikleri 9. Yapının teknik özellikleri 10. Yapının teknik özellikleri 11. Yapının teknik özellikleri 12. Yapının teknik özellikleri 13. Yapının teknik özellikleri 14. Yapının teknik özellikleri 15. Yapının teknik özellikleri 16. Yapının teknik özellikleri 17. Yapının teknik özellikleri 18. Yapının teknik özellikleri 19. Yapının teknik özellikleri 20. Yapının teknik özellikleri											
Yapı Projeleri											
1. Yapı projeleri 2. Yapı projeleri 3. Yapı projeleri 4. Yapı projeleri 5. Yapı projeleri 6. Yapı projeleri 7. Yapı projeleri 8. Yapı projeleri 9. Yapı projeleri 10. Yapı projeleri 11. Yapı projeleri 12. Yapı projeleri 13. Yapı projeleri 14. Yapı projeleri 15. Yapı projeleri 16. Yapı projeleri 17. Yapı projeleri 18. Yapı projeleri 19. Yapı projeleri 20. Yapı projeleri											

Fotoğraf A.2. Yapı Ruhsatı

2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

XXX ada Y parselde, Çorlu Belediyesi İmar İşleri biriminden alınan bilgiye göre, 06.02.2014 tarihli ilave+revizyon uygulama imar planına göre Konut Alanı, H=Serbest, E=2.00 olarak yapılaşma koşulları tespit edilmiştir.



02/04/2019 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Tapu Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alanı *
NUSRATIYE	-			8,009.00 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
HÜRRİYET		ESKİ BAĞLAR CD., ÇAMLIBEL CD.		-
Plan Adı	ÇORLU İLAVE REVİZYON 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	06/02/2014	
Fonksiyon Adı	YERLESİK KONUT ALANLARI			
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-	
Ön Bahçe Mesafesi	KROKI	Bina Yüksekliği	-	
Arka Bahçe Mesafesi	KROKI	Yan Bahçe Mesafesi	KROKI	
Taks	-	Kot Alınacak Nokta	-	
Kaks	-	Emsal	2.00	

Fotoğraf A.4. İmar durum bilgileri

Kaynak: Çorlu Belediyesi CBS Sistemi

<https://cbs.corlu.bel.tr/GiSoftGis/#/ezoning> Erişim: 29.04.2019

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER

3.1. Ana Gayrimenkul Bilgileri

Taşınmazın sitesi 8.009,00 m² yüzölçüme sahip 22aa ada y parsel üzerinde yer almakta olup, sitede A,B,C,D,E olmak üzere 5 adet blok mevcuttur. Taşınmazın yer aldığı B Blok, ayırık nizamlıdır. B Blok; bodrum kat, zemin kat ve 7 adet normal katlıdır. Projesine göre: zemin katta 3 adet dükkan (1,2,3) ve 7 adet normal katta 4'er adet mesken (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,

25, 26, 27, 28, 29, 30, 31) olmak üzere toplamda 31 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın dış cephesi mantolamalı ve boyalıdır. Binanın ortak hacimlerinde merdivenler ve kat holleri mermer kaplama, duvarlar alçı üzeri boyalıdır. Asansör mevcuttur. Doğalgaz ısıtma sistemli binadır. Taşınmazın bulunduğu site etrafı bahçe duvarı ile çevrili olup, site içerisinde bahçe düzenlemesi, çocuk parkı ve kapalı otopark alanı mevcuttur. Site girişi güvenlidir.

3.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu B Blok AA nolu bağımsız bölüm, binanın 7.katında yer alan Mesken nitelikli taşınmazdır. Projesinde ve yerinde yapılan ölçüme göre brüt 140 m² alanda; salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc, soyunma odası, ebeveyn banyosu, antre, hol ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz B Blok bina girişine göre arka sağ cephede, güneydoğu cephesi olarak konumlanmıştır.

Yapılan incelemede mal sahibi tarafından kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın zeminleri salon ve odalarda laminant parke kaplama olup diğer hacimlerde seramik kaplamadır. Duvarlar ıslak hacimlerde seramik kaplama olup diğer hacimlerde alçı üzeri saten boyalıdır. Mutfakta ankastre mutfak bulunmakta olup mutfak tezgahı granittir. Banyolarında ise dolaplı lavabo, duş kabini ve klozet bulunmaktadır.

Taşınmazın iç mekan kapıları panel dolgu ahşap kapı olup giriş kapısı çelik kapıdır. Pencereler ısı camlı PVC doğrama olup mesken doğalgaz yakıtlı kombi ile ısıtılmak üzere projelendirilmiştir. Taşınmaz lüks daire özelliklerine sahiptir.

3.3. Tarif ve Lokasyon

Taşınmaza ulaşım için; Çorlu İlçesi Emlak Konut bölgesi olarak bilinen bölgede, Emlak Konut Sitesi arkasındaki xxxxx Caddesi üzerinde Önerler istikametinde ilerlenir. Konu taşınmazın bölgesi site tarzı lüks yapılar ile gelişmekte olup, yüksek gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ulaşım imkanları iyidir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEME

4.1. Emsal Yöntemi

Değerlemesi yapılan mülk ile ilgili bölgede yapılan araştırmalarda örnek gayrimenkullere ve sonuçlara ulaşılmıştır. Bu değerlerde talep edilen rakamlar ile birlikte gerçekleştirilebilir rakamlar da verilmiştir. Konu gayrimenkul ve emsal alınan bölge fotoğraf 1’de işaretlenmiştir.



Fotoğraf A.5.Konu gayrimenkul ve emsal alınan bölge

Tablo A.4. Mesken Taşınmazın Emsal Verileri

<p>1) Mülk Sahibi – Tel: 05XX XXX XXXX</p> <p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede hemen yan tarafındaki havuzlu 6yıllık olan xxxxxx sitesinde 2.katta yer alan yaklaşık brüt 140 m² daire için 390.000TL satış bedeli istenilmektedir.</p> <p>2) X Emlak Ofisi – Tel: 05XX XXX XXXX</p> <p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede çok yakın konumda benzer sitede 3.katta yer alan yaklaşık brüt 135 m² daire için 400.000TL satış bedeli istenilmektedir. (*Emsal taşınmazın sıfır daire olması nedeniyle birim fiyatı daha yüksektir.)</p> <p>3) Y Emlak Ofisi – Tel: 05XX XXX XXXX</p> <p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede çok yakın konumda havuzlu 6 yıllık olan xxxxxxxx Evleri sitesinde 2.katta yer alan yaklaşık brüt 158 m² daire için 382.000TL satış bedeli istenilmektedir.</p> <p>4) Çorlu İcra Dairesi - İhale Satışı (Görüş alındı)</p> <p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede çok yakın konumda 6 yıllık olan sitede 2.katta yer alan yaklaşık brüt 150 m² daire için 386.000TL satış bedeli istenilmektedir.</p>	
<p>EMSAL DEĞERİ SEÇİMİ KONUSUNDA DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ</p>	<p>Değerlemesi yapılan gayrimenkul yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaza benzer özellik gösteren satılık gayrimenkuller tespit edilmiş olup değerlendirilirken tespit edilen satılıklar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.</p>

Tablo A.5. Emsal Meskenlerin Nitelikleri

Konutun nitelikleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Havuz	Var	Var	Var	Yok
Oda sayısı	3+1	3+1	3+1	3+1
Bahçe güvenlik duvarı	Var	Yok	Var	Var
Otopark	2	2	1	2
Banyo sayısı	2	2	2	1
Cephe	Kuzey	Güney	Güney	Güney

Tablo A.6. Düzeltme Tutarları

Karşılaştırma Nitelikleri	Düzeltme Tutarları
Havuz	12.000 TL
Oda sayısı	Oda başına 8.000 TL
Bahçe güvenlik duvarı	6.000 TL
Otopark	Bir park yeri için 2.000 TL
Banyo sayısı	Her banyo için 4.000 TL
Cephe farkı	Güney cephe +10.000 TL

Tablo A.7. Emsallerin Düzeltmiş Fiyatları

Konutların Nitelikleri	Düzeltmiş Fiyatlar (TL)			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış fiyatı	390.000	400.000	382.000	386.000
Havuz	-	-	-	(-)12.000
Oda sayısı	-	-	-	-
Bahçe güvenlik duvarı	-	(-)5.000	-	-
Yaş				
Otopark			(-)2.000	
Banyo sayısı			-	(-)4.000
Cephe Farkı	(-)10.000	-	-	
Düzeltmiş Satış Fiyatı	380.000	395.000	380.000	370.000

***Konu taşınmaz güney cephe, 2 banyolu, 2 otoparklı, 3+1, bahçe güvenlik duvarı mevcut, havuzlu site özellikleri olmasından dolayı emsal taşınmazlar aynı niteliklerde düzeltme yapılarak TL/m² birim fiyatları güncellenmiştir.

Tablo A.8. Emsal Taşınmazların TL/m² birim değerleri

Karşılaştırma Nitelikleri	Taşınmaz Fiyatı (Düzeltilmiş)	Brüt m²	Düzeltilme Tutarları Sonrası
Emsal 1	380.000 TL	140 m ²	2.714 TL/m ²
Emsal 2	395.000 TL	135 m ²	2.926 TL/m ²
Emsal 3	380.000 TL	158 m ²	2.405 TL/m ²
Emsal 4	370.000 TL	150 m ²	2.467 TL/m ²

Not:Bulunan emsallerin sınır kontrolleri \pm %25 içinde yapılmıştır. Buna göre konu taşınmaz için bulunan emsaller, sınır kontrolleri içerisinde yer alarak değerlendirilmesi yapılan meskenle özellikleri bakımından eşleştirilerek değerlendirilmiştir.

Bölgedeki emlakçı ve mülk sahiplerinden alınan görüşlere göre sıfır daire fiyatları değeri etkileyen unsurdur. Değerleme yapılan mesken için belirlenen m² birim fiyatı 1 numaralı emsalde malzeme kalitesi konu gayrimenkule oranla daha kaliteli olduğundan dolayı %10 birim fiyat düşürülerek 2714 TL/m²*0,9= 2443TL/m² olarak düzenleme yapılmıştır. 2 numaralı emsal de konu taşınmaz sıfır olmasından dolayı tercih edilirdiği fazla olup; değer tespitinde emsal alırken %15 güncelleme yapılmıştır. 2926 TL/m² * 0,85 = 2487TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Buna göre değerlendirme yapılan mesken için belirlenen m² birim fiyatı 2451TL/m² olarak alındığında; söz konusu taşınmazın değeri 140 m²*2451 TL/m²=343.140.TL olarak hesaplanmıştır

4.2. Maliyet Yöntemi

Değerlemesi yapılan daire (mesken) için emsal alınan veriler yeterli ve uygun görüldüğünden maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.3. Gelir Yöntemi

Değerlemesi yapılan daire (mesken) için gelir yöntemi kullanımı uygun görülmemiştir.

4.3. Değerleme

Elde edilen verilerde; olumlu ve olumsuz etmenler göz önünde bulundurularak yapılan gerekli düzeltmeler sonucunda, söz konusu taşınmaz değeri ile ilgili varılan kanaat aşağıda sunulmuştur. Yukarıda açıklanan yöntemlerle elde edilen sonuçlara göre ortalama değerine KDV hariç 343.140.TL ulaşılmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler ve Bölgenin Durumu

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler A5'te verilmektedir.

Tablo A.9. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler			
Olumlu Faktörler		Olumsuz Faktörler	
1	Konumunun iyi olması	1	İskân olmaması
2	Binanın Bakımlı olması	2	

BÖLÜM 5: SONUÇ

5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, alan ve konumu, bina yaşı, yapısal özellikleri, katı ve ruhsat/iskan durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmıştır. Mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu ve taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayım

5.2. Satış Değeri Takdiri

Tablo A.10. Değerlendirilen Gayrimenkul Bedel Belirleme Tablosu

Yöntem Adı	TL	Ağırlık %	Tutar TL
Gelir Yöntemi	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır
Maliyet Yaklaşımı	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır
Emsal Yöntemi	343.140	%100	343.140
		T O P L A M	343.140

B Blok 29 Nolu Bağımsız Bölüm **KDV hariç** 140 m² X 2451.-TL/m² = 343.140.TL olarak takdir edilmiştir.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Türk Lirası cinsinden güncel pazar değeridir. Konu gayrimenkul 150 m²'nin altında olduğu için (bkz ilgili 21.03.2019 tarih ve 30721 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 843 sayılı Cumhurbaşkanı kararı) %1 KDV ilavesi yapılarak; bu değer 343.140 + 3.431,4=346.571,4 TL olarak hesaplanmış olup; taşınmazın **KDV dahil**, tapu takyidatının temiz olması hali için verilen bilgi amaçlı fiyatıdır.


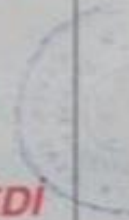

Durumu ve kanaatimi ifade eden değerlendirme raporumu bilgilerinize arz ederim.

XXXXX XXXXXX
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 10xxxx

SEZGİN YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 407794

RAPOR EKLERİ

1.Taşınmaza Ait Tapu Kaydı

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		TAPU SENEDİ			
İli	TEKİRDAĞ						
İlçesi	ÇORLU						
Mahallesi	NUSKATIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	ESKİ BAĞLAR	Niteliği		Yüzölçümü			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.		ha	m ²	dm ²	
30 0 1	2241	3	ARSA		8.009,00	m ²	
Sınır	Planlıda		Zemin Sınır No: 7734793				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
130.000,00		MÜSKEN		20/260	3	-	
Edinme Sebebi							
Sahibi		Tah					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		29171	K2	M17		19/12/2013	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

5. Taşınmaza Ait Fotoğraflar





6. SPL Lisans belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407794

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sezgin YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



3.3.2. Üç Adet Dükkan Değerleme Raporu



**TEKİRDAĞ İLİ ERGENE İLÇESİ
HÜRRİYET MAHALLESİ
XXX ADA / Y PARSEL de BULUNAN
3 ADET DÜKKAN DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN
Sezgin YILDIZ (SPK Lisans No: 407794)

Rapor Numarası:02

NİSAN 2019

Tablo B.1. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	XXXXXXXXXXXXXX
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	Bu rapor bilimsel çalışma için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	01 Nisan 2019/02
RAPORUN KONUSU	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, XXX ada Y parselde kayıtlı 3 adet dükkanın değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	01.04.2019
RAPOR TARİH VE NO.	01.04.2019 / 02
SAHİBİ	XXXXXX XXXXX
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	01.14.2019 Tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kütüğü kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları herhangi bir ipotek, şerh veya beyan tespit edilmemiştir.
İMAR DURUMU	XXX ada Y parselde, Çorlu Belediyesi İmar İşleri biriminden alınan bilgiye göre, 06.02.2014 tarihli ilave + revizyon uygulama imar planına göre Konut Alanı, H=Serbest, E=2.00 olarak yapılaşma koşulları tespit edilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, 06.02.2014 onay tarihli Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre konut alanı lejantına sahiptir. İkiz nizam, Hmax: 18.50 m, Taks.: 0,40, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
DEĞERİ	Mülkiyeti xxxxx xxx kişisinde olan; tapu kütüğünde Tekirdağ ili Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, XXX ada Y parsel numarasına sahip 3 adet dükkan taşınmazına aşağıda ki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. YASAL DURUM DEĞERİ; 1.260.000 TL KDV HARİÇ tahmin ve takdir edilmiştir. MEVCUT DURUM DEĞERİ; 1.310.000 TL KDV HARİÇ tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Sezgin YILDIZ - SPK Lisans No: 407794

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR HAKKINDA BİLGİLER:

- 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Raporu Hazırlayanlar
- 1.4. Değerleme Yapılan Tarih
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.6. Raporun Hazırlanma amacı

BÖLÜM 2 DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER:

- 2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler
- 2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER:

- 3.1. Ana Gayrimenkul Bilgileri
- 3.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri
- 3.3. Tarif ve Lokasyon

BÖLÜM 4 DEĞERLEME:

- 4.1. Emsal Yöntemi
- 4.2. Maliyet Yöntemi
- 4.3. Gelir Yöntemi
- 4.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri
- 4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM 5 SONUÇ:

- 5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 5.2. Satış Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

BÖLÜM 1: RAPOR HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 01.04.2019

Rapor Numarası : 2019/02

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Muhittin mahallesi XXX ada Y parseldebulunan bir adet meskenin Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Raporu Hazırlayan : Sezgin YILDIZ

Raporu Kontrol Eden : xxxxx xxx

Sorumlu Değerleme Uzmanı : yyyyyy yyyy

SPL Lisansı : Evet (var)

1.4. Değerleme Yapılan Tarih

Bu değerlendirme raporu için 25.03.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış, 01.04.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Bu rapor bu tez için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.

1.6. Raporun Hazırlanma Amacı

Bu değerlendirme raporu bu tez çalışması için bilgi amaçlı hazırlanmıştır. Kullanılan kaynaklar temsilidir.

BÖLÜM 2: DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Muhittin Mahallesi Acun Sokak İren Apartmanı A Blok No: 10 A/1 ile
Karacaoğlan Sokak İren Apartmanı B Blok No: 2-4A/1 ve 2-4B/1
Çorlu/TEKİRDAĞ

UAVT NO:

A/1 No'lu: 3317813081

B/1 No'lu: 3316913114

B/2 No'lu: 3317213100

Taşınmazlara ait koordinat bilgileri: 41,152023; 27,817473

Tablo B.2.Üç Adet Dükkan Taşınmazlarının Konum Uzaklıkları

Konum	Uzaklık
Çorlu Reyap Hastanesi	600 metre
Orion AVM	800 metre
Şehir Merkezi	1350 metre

2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Tablo B.3. Üç Adet Taşınmazlarının Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	Tekirdağ	PAFTA	29MII	ARSA PAYI	Tablo B4
İLÇESİ	Çorlu	ADA	1076	KAT NO	Tablo B4
BUCAĞI	-	PARSEL	9	B.B. NO	Tablo B4
MAHALLESİ	Muhittin	ALAN(m ²)	1.379,20	B.B. NİTELİĞİ	Tablo B4
KÖYÜ	-	VASFİ	Arsa	KULLANIM AMACI	Tablo B4
SOKAĞI	-	MALİKİ	xxxxxxxx xxxx (X Oğlu); Hissesi: ½		
MEVKİİ	-		yyyyyyyy yyyy(Y Oğlu); Hissesi: ½		

2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

06.11.2017 Tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kütüğü kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ipotek, şerh veya beyan tespit edilmemiştir.

Tablo B.4. Bağımsız Bölümlerin Tapu Kayıt Bilgileri								
Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
Depolu Dükkan	A	Bodrum -Zemin	1	126/2760	201	19903	2066 23067	08.01.2009 24.12.2010
Depolu Dükkan	B	Bodrum -Zemin	1	126/2760	201	19915	2066 23067	08.01.2009 24.12.2010
Dükkan	B	Zemin	2	114/2760	201	19916	2066 23067	08.01.2009 24.12.2010

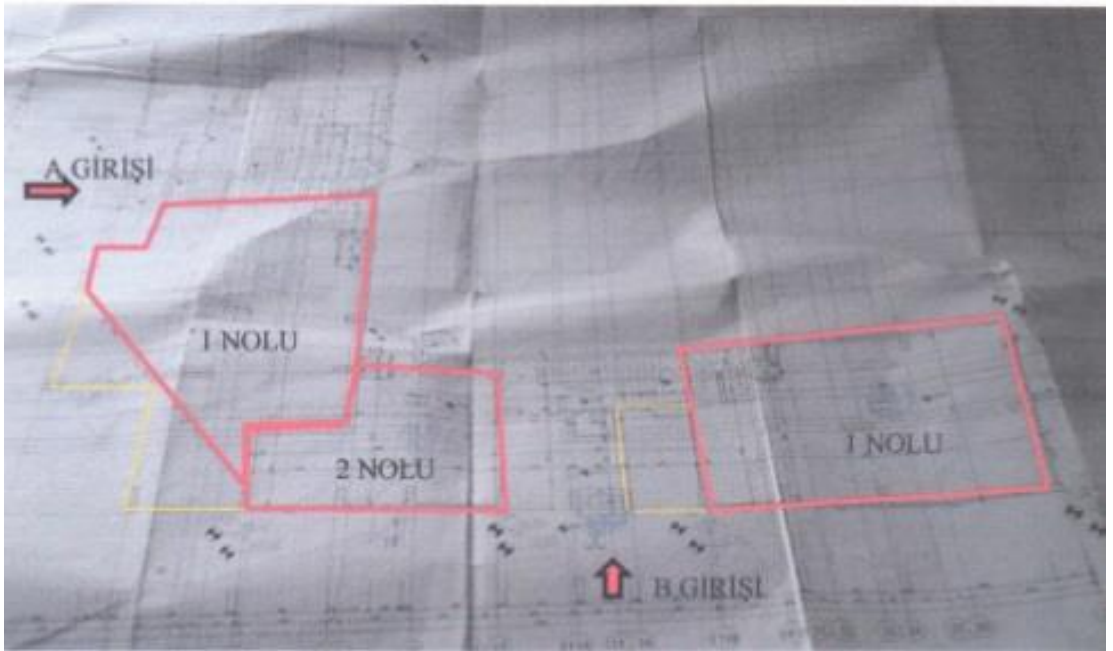
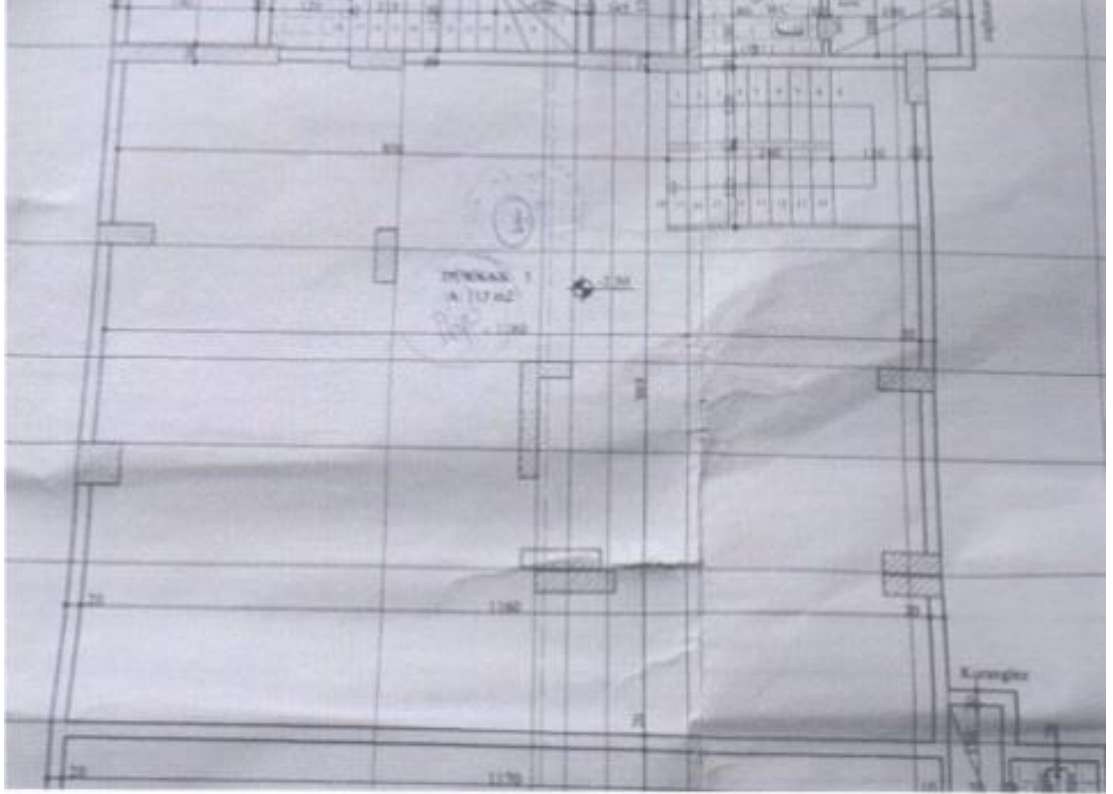
2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

- ✓ Parsel bazında yerinin doğruluğu, imar paftasından kontrol edilmiştir.
- ✓ Parsel ve imar sorgulamaları sırasında alınan şifahi bilgiye göre parsellerin herhangi bir terki bulunmadığı öğrenilmiştir.
- ✓ Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası üzerinde konu mülkün bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir.
- ✓ Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, 06.02.2014 onay tarihli Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre Konut Alanı Lejanti'na sahiptir. İkiz nizam, Hmax: 18.50 m, Taks.: 0,40, 6 kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
- ✓ Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde konu mülklere ve ana gayrimenkule ait 21.11.2007 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre A Giriş 1 no'lu depolu dükkan bodrum kat 153 m², zemin kat 147 m² olmak üzere toplam brüt 282 m² alanlıdır. Mahallinde yerinde yapılan incelemede dükkan köşe noktasında doğramaları dışarda kalan kolonlara kadar çıkarılmış olup 20 m² kullanım alanına katılmış mahallinde taşınmazın zemin katı 167 m² olmak üzere toplam 302 m² olarak realize edilmiştir. Projeye göre A Giriş 1 no'lu depolu dükkan bodrum kat 115 m², zemin kat 111 m² olmak üzere toplam brüt 226 m² alanlıdır. Mahallinde yerinde

yapılan incelemede dükkan zemin kat bina giriş holünün yaklaşık 13 m²'lik kısmı kullanım alanına katılmış mahallinde taşınmazın zemin katı 124 m² olmak üzere toplam 239 m² olarak realize edilmiştir.

- ✓ Çorlu Belediyesi imar Müdürlüğü'nde konu mülk ve ana gayrimenkule ait arşiv dosyasında 22.06.2007 tarih, 223 sayılı yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir. 31.12.2011 tarihli yıl sonu seviyesinde %95 olarak gözükten binanın ruhsat süresi dolmuş olup, yapı denetim firmasının kapalı olması sebebi ile yeni bir yapı denetim ile anlaşarak ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir.
- ✓ Belediye arşiv dosyasında ekspertiz tarihi itibariyle herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanmamıştır. Bu sonuca dosya içerisinde tüm evrakların mevcudiyeti sonucunda varılmıştır. Yazılı sonuca varılması istem doğrultusunda gerçekleştirilebilir.

***Aşağıdaki proje görselinde görüldüğü üzere sarı renkle çizilmiş olanlar, dükkan planlarının mevcut durumunu göstermektedir. Kırmızı renkte olanlar ise projeye uygun olması gereken yasal alandır.



Fotoğraf B.1. Taşınmazların Mevcut ve Yasal Alan Krokisi

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER

3.1. Ana Gayrimenkul Bilgileri

Ana gayrimenkul zemin katında A ve B olmak üzere iki bina girişi bulunan binadır. A Giriş Acun Sokak cepheli, B Giriş Karacaoğlan Sokak cephelidir. Ana gayrimenkul bitişik nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında A-B giriş, bodrum + zemin + 5 normal + çatı katlı çeklinde 10 yıl önce inşa edilmiştir. Bina dış cephesi akrilik esaslı malzeme ile boyalı, pencereleri ısıcamlı PVC doğrama olup, çatısı ahşap üzeri kiremit örtülüdür. Bina girişi, katlar arasında irtibatı sağlayan merdiven basamakları, rıhtı ve kat sahanlıkları mermer kaplıdır. Binanın A Girişi zemin katında 1-2 nolu dükkan ile bina giriş mahalli, normal katlarının her birinde 2'şer mesken olmak üzere toplam 12 b.b, binanın B Girişi zemin katında 1-2 nolu dükkan ile bina giriş mahalli, normal katlarının her birinde 2'şer mesken olmak üzere 12 b.b şeklinde realize edilmiştir. Çevre düzenlemesi genel olarak tamamlanmıştır. Bina ve bağımsız bölümde değerlemeyi etkileyecek herhangi bir aykırılığa rastlanmamıştır. Bina girişi Acun Sokak cephesinde zemin kattan sağlanmaktadır.

3.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

A Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan:

Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde konu mülk ve ana gayrimenkule ait 21.11.2007 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre A Giriş 1 no'lu depolu dükkan bodrum kat 135 m², zemin kat 147 m² olmak üzere toplam brüt 282 m² alanlıdır. Mahallinde yerinde yapılan incelemede dükkan köşe noktasında doğramaları dışarda kalan kolonlara kadar çıkarılmış olup 20 m² kullanım alanına katılmış mahallinde taşınmazın zemin katı 167 m² olmak üzere toplam 302 m² olarak realize edilmiştir. Taşınmaz bina A Giriş cephesine göre sağ kolda yer almaktadır. Zeminleri bodrum katta ve zemin katta seramik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır. Dükkan dış kapı doğraması alüminyum malzemenen mamuldür.

B Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan:

Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde konu mülk ve ana gayrimenkule ait 21.11.2007 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre A Giriş 1 no'lu depolu dükkan bodrum kat 115 m², zemin kat 111 m² olmak üzere toplam brüt 226 m² alanlıdır. Mahallinde yerinde yapılan incelemede dükkan zemin kat bina giriş holünün yaklaşık 13 m²'lik kısmı kullanım alanına katılmış mahallinde taşınmazın zemin katı 124 m² olmak üzere toplam 239 m² olarak realize edilmiştir. Taşınmaz bina B Giriş cephesine göre sağ kolda yer almaktadır. Zeminleri bodrum katta şap kaplı, zemin katta seramik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır. Dükkan dış kapı doğraması alüminyum malzemeden mamuldür.

B Giriş 2 No'lu Dükkan:

Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde konu mülk ve ana gayrimenkule ait 21.11.2007 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre B Giriş 2 no'lu dükkan zemin kat brüt 66 m² alanlıdır. Mahallinde yerinde yapılan incelemede dükkan projesi ile uyumludur. Taşınmaz bina B Giriş cephesine göre sol kolda yer almaktadır. Zeminleri seramik, duvarları saten boyalı ve tavanları ise asmolen tavanlıdır. Dükkan dış kapı doğraması alüminyum malzemeden mamuldür.

Tablo B.5. Binanın Mevcut Tesisatları

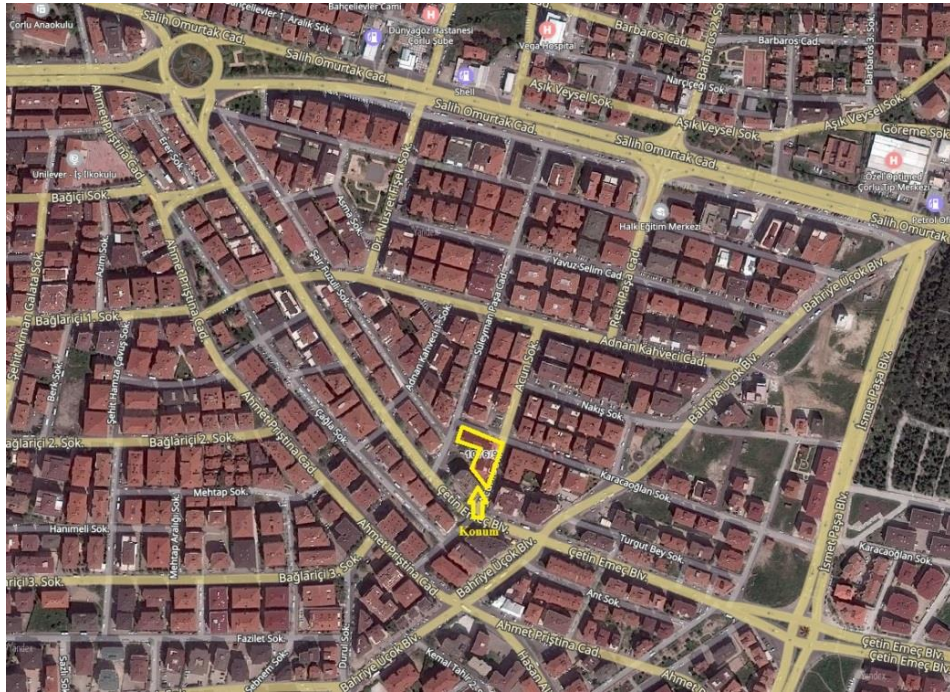
Şehir Suyu	Elektrik	Asansör	Kalorifer/Kombi	Sobalı	Doğalgaz
X	X	X	-	-	X

Tablo B.6. Yapıya Ait Bilgiler

Yapı Tarzı	Yapı Sınıfı	İnşaat Tarihi	İnşaat Nizamı	Bağımsız Bölüm Adedi	Kat Adedi
Betonarme	3B	22.06.2007	Ayrık	A Giriş (12) B Giriş (12)	8

3.3. Tarif ve Lokasyon

Gayrimenkuller; ekspertiz konusu kat irtifaklı bağımsız bölümler, Tekirdağ İli'nin Çorlu İlçesi'nin Muhittin Mahallesi sınırları içerisinde, Acun Sokak cepheli durumda bulunan 10 kapı no'lu İren Apartmanı A Giriş dahilinde 1 no'lu depolu dükkan, Karacaoğlan Sokak cepheli durumda bulunan 2-4A kapı no'lu İren Apartmanı B Giriş dahilinde 1 no'lu depolu dükkan ve Karacaoğlan Sokak cepheli durumda bulunan 2-4B kapı no'lu İren Apartmanı B Girişi dahilinde 2 no'lu dükkan açık posta adresinde yer almaktadırlar. Taşınmaza, Çorlu Atatürk Bulvarı üzerinde İstanbul istikametine devam edilip Çorlu Kız Meslek Anadolu Lisesi trafik ışıklarından sağa Salı günleri semt pazarının üzerinde kurulduğu Çetin Emeç Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinde yaklaşık 550 m kadar devam edilip sol kolda Acun Sokak'a dönülerek ulaşılır. Çevresi iskan mntıkası şeklinde teşekkül göstermiş yer ve ortamda bulunan taşınmazın yakın civarında Salı Pazarı, Bayramoğlu Konakları, Havva Sitesi ve Özel Sağlık Koleji bulunmaktadır. Taşınmazın ulaşım imkanları iyidir.



Fotoğraf B.2. Taşınmazın konumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME

4.1. Emsal Yöntemi

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

Konu gayrimenkul ve emsal alınan bölge haritada işaretlenmiştir.



Fotoğraf B.3. Emsal bölge alanı

EMSAL VERİLER

Emsal 1- Mülk Sahibi – Tel: 05XX XXX XXXX (Kiracı mevcut)

Taşınmaz ile aynı bölge içinde Salı Pazarı'na yürüme mesafesinde 100 m² zemin kat, 100 m² bodrum kat toplam 200 m², 5-10 yıllık depolu dükkan 500.000 TL'den satılıktır. *Kira getirisi 2.500 TL.*

Emsal 2- X Emlak Ofisi – Tel: 05XX XXX XXXX (Kiracı mevcut)

Taşınmaz ile aynı bölge içinde Salı Pazarı giriş tarafında Omurtak Caddesi'ne daha yakın iyi konumda Şair Fuzuli Sok. 24m cepheli 5-10 yıllık 139 m² zemin kat 51 m² asma kat, toplam 190 m² asma katlı iskanlı dükkan 800.000TL'den satılıktır. *Kira getirisi 4.000 TL.*

Emsal 3- Y Emlak Ofisi – Tel: 05XX XXX XXXX (Kiracı mevcut)

Taşınmaz ile aynı bölge içinde Salı Pazarı'na yürüme mesafesinde, işlek cadde üzeri 60 m² zemin kat 4 yıllık dükkan 220.000TL'den satılıktır. *Kira getirisi 1.250 TL.*

Emsal 4- Çorlu İcra Dairesi – İhale Satışı (Kiracı mevcut)

Taşınmaz ile aynı bölge içinde Salı Pazarı'na yürüme mesafesinde, Bahriye Üçok Bulvarı cepheli, Sağlık Koleji karışığı, 110 m² zemin kat, 40 m² bodrum kat toplam 140 m² 5-10 yıllık iskanlı depolu dükkan 550.000TL'den satılıktır. *Kira getirisi 2.250 TL.*

EMSAL DEĞERİ SEÇİMİ KONUSUNDA DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ

****Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer özelliklerdeki yapıların konum, kullanış, cephe, iskan özelliklerine göre pazarlık payları da dikkate alınarak m² birim değerinin 3.000-3.500 TL/ m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir. B Giriş 1 no'lu dükkan zemin kat ortak alandan yapılan büyüme, değerlendirme harici tutulmuştur. Buna göre;*

Tablo B.7. Taşınmaz Emsalleri ve Birim Değerleri

	katlar	alan(m ²)	zemin kata etki oranı (%)	etkili alan (m ²)	toplam alan (m ²)	talep edilen fiyat (TL)	pazarlık şerefiye vs. payı(%)	tahmini satış fiyatı (TL)
Emsal 1	Bodrum	100	30%	30	130	500000	15%	425.000
	Zemin	100	100%	100				
	Asma Kat	0	50%	0				
Emsal 2	Bodrum	0	30%	0	177,25	750000	20%	600.000
	Zemin	139	100%	139				
	Asma Kat	51	75%	38,25				
Emsal 3	Bodrum	0	30%	0	60	220000	15%	187.000
	Zemin	60	100%	60				
	Asma Kat	0	75%	0				
Emsal 4	Bodrum	40	25%	10	120	440000	15%	374.000
	Zemin	110	100%	110				
	Asma Kat	0	50%	0				

	Tahmini Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL)	Kira (TL)	Kira Birim Fiyat(TL)	Kapitalizasyon Oranı
Emsal 1	425.000	3.269	2.500	19,23	0,071
Emsal 2	600.000	3.385	4.000	22,57	0,080
Emsal 3	187.000	3.117	1.250	20,83	0,080
Emsal 4	374.000	3.117	2.250	18,75	0,072

***TL/m² birim fiyatlarında sınır kontrolleri %25 alınmıştır.

Tablo B.7.'de bodrum ve asma katların zemin kata etkisi hesaplanarak emsal taşınmazların m² birim fiyatları bulunmuştur. Tablo B.7.'de görüldüğü gibi zemin katların m² birim fiyatına etkisi daha az olduğundan zemin kata göre yüzdesi zemin kat ile toplanarak (zemin kata etki % leri piyasa koşulları araştırılarak belirlenmiştir), toplam m² üzerinden değerler bulunmuştur.

Saha araştırmasında bulunan emsaller neticesinde emsal m² birim değerlerinin ortalaması yuvarlama yapılarak birim fiyat m² başına 3.200 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

A Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan

Yasal Durum:

Tablo B.8. A Blok 1 No'lu taşınmazın zemin kata etki oranı hesaplaması (Yasal)

	KATLAR	ALAN (M²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M²)	TOPLAM ALAN(M²)
A Giriş No:1	Bodrum	135	25%	33,75	180,75
	Zemin	147	100%	147	
	Asma Kat	0	50%	0	

Toplam m² (Etki alanı hesaplanmış zemin+bodrum): 180,75 m² x 3.200,-TL/ m² =

Toplam: 578.400 TL

Mevcut Durum:

Tablo B.9. A Blok 1 No'lu taşınmazın zemin kata etki oranı hesaplaması (Mevcut)

	KATLAR	ALAN (m²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	ETKİLİ ALAN (M²)	TOPLAM ALAN(M²)
A Blok No:1	Bodrum	135	25%	33,75	200,75
	Zemin	167	100%	167	
	Asma Kat	0	50%	0	

Toplam m2 (Etki alanı hesaplanmış bodrum+zemin): $200,75 \text{ m}^2 \times 3.200,-\text{TL}/ \text{m}^2 =$

Toplam: 624.400 TL

B Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan

Tablo B.9. A Blok 1 No'lu taşınmazın zemin kata etki oranı hesaplaması (Mevcut)

	Katlar	Alan (m²)	Zemin Kata Etki Oranı (%)	Etkili Alan (m²)	Toplam Alan (m²)
B Blok No:1	Bodrum	115	30%	34,5	145,5
	Zemin	111	100%	111	
	Asma Kat	0	50%	0	

Toplam m2 (Etki alanı hesaplanmış bodrum+zemin): $145,5 \text{ m}^2 \times 3.200 \text{ TL}/\text{m}^2 =$

Toplam: 465.600TL

B Giriş 2 No'lu Dükkan

Toplam m2: $66 \text{ m}^2 \times 3.200\text{TL}/ \text{m}^2 = \mathbf{211.200\text{TL}}$

YASAL TOPLAM: 1.255.200TL

MEVCUT TOPLAM: 1.301.200TL

4.2. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazlarla ilgili bu raporda maliyet yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmamıştır.

4.3. Gelir Yöntemi

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde Kira Birim Fiyatı (TL) 17 TL ile 23 TL arasında bulunmuştur. Buna istinaden ortalama fiyat 20 TL olarak baz alınmıştır.

Bölge Kapitalizasyon Oranı emsal verilere göre 0,075 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre;

Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Ortalama Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı

A Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan (Yasal Durum)

Toplam m² (Etki alanı hesaplanmış bodrum+zemin): 180,75

Ortalama Kira Birim Fiyatı 20 TL

Aylık Beklenen Net Gelir: 3.615 TL (Yıllık Net Gelir = 43.380 TL)

Taşınmaz Değeri = 43.380 / 0,075 = **578.400 TL**

A Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan (Mevcut Durum)

Toplam m² (Etki alanı hesaplanmış bodrum+zemin): 200,75

Ortalama Kira Birim Fiyatı 20 TL

Aylık Beklenen Net Gelir: 4.015 TL (Yıllık Net Gelir = 48.180 TL)

Taşınmaz Değeri = 48.180 / 0,075 = **642.400 TL**

B Giriş 1 No'lu Depolu Dükkan

Toplam m² (Etki alanı hesaplanmış bodrum+zemin): 145,5

Ortalama Kira Birim Fiyatı 20 TL

Aylık Beklenen Net Gelir: 2.910 TL (Yıllık Net Gelir = 34.920 TL)

Taşınmaz Değeri = 34.920 / 0,075 = **465.600 TL**

B Giriş 2 No'lu Dükkan

Toplam m2: 66 m²

Ortalama Kira Birim Fiyatı 20 TL

Aylık Beklenen Net Gelir: 1.320 TL (Yıllık Net Gelir = 15.840 TL)

Taşınmaz Değeri = 15.840 / 0,075 = **211.200 TL**

YASAL TOPLAM: 1.255.200TL

MEVCUT TOPLAM: 1.319.200TL

4.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Emsal yöntem ve Gelir Yöntemi ile bulunan değerler aşağıda ki tablolarda verilmiştir.

Tablo B.10. Değerlendirilen Gayrimenkul Bedel Belirleme Tablosu (Yasal Durum)

Yöntem Adı	TL	Ağırlık %	Tutar TL
Gelir Yöntemi	1.255.200 TL	%50	627.600 TL
Maliyet Yaklaşımı	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır
Emsal Yöntemi	1.255.200 TL	%50	627.600 TL
		TOPLAM	1.255.200 TL

Bu gayrimenkulün değeri **6.500.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

Tablo B.11. Değerlendirilen Gayrimenkul Bedel Belirleme Tablosu (Mevcut Durum)

Yöntem Adı	TL	Ağırlık %	Tutar TL
Gelir Yöntemi	1.319.200 TL	%50	659.600 TL
Maliyet Yaklaşımı	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır
Emsal Yöntemi	1.301.200 TL	%50	650.600 TL
		TOPLAM	1.310.200 TL

4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkul değerine etki eden etmenler Tablo B.12’de gösterilmiştir.

Tablo B.12. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler			
Olumlu Faktörler		Olumsuz Faktörler	
1	Çetin Emeç bulvarına yakın olması	1	Piyasalardaki durgunluk
2	Ulaşım kolaylığı	2	Ruhsat süresinin dolmuş olması ve yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
3	Tamamlanmış altyapı		Proje hilaflarının olması

BÖLÜM 5: SONUÇ

5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların konumu, alanı, çevresindeki yapıların kullanım amacı, manzarası göz önünde bulundurulmuş olup, SATILABİLİR olduğu öngörülmüştür.

5.2. Satış Değeri Takdiri

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanım maksadı, büyüklüğü ve bugünkü durumu göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden satılabilir olduğu düşünülmektedir;

TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ İÇİN: 1.260.000TL

(BİRMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI) takdir edilmiştir.

TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ İÇİN: 1.310.000TL

(BİRMİLYONÜÇYÜZYİRMİBİNTÜRKLİRASI) takdir edilmiştir.

xxxxxxx xxxx: (1/2) YASAL DURUM HİSSE DEĞERİ: 630.000TL

(ALTIYÜZOTUZBİNTÜRKLİRASI) takdir edilmiştir.

xxxxxxx xxxx: (1/2) MEVCUT DURUM HİSSE DEĞERİ: 655.000TL

(ALTIYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI) takdir edilmiştir.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Türk Lirası cinsinden güncel pazar değeridir. Raporda belirtile değer, taşınmazın **KDV HARİÇ**, tapu takyidatının temiz olması hali için verilen bilgi amaçlı fiyatıdır.

xxxxxxx xxxx: (1/2) YASAL DURUM HİSSE DEĞERİ:

630.000TL + KDV (%18)= 729.240 TL **KDV DAHİL**

xxxxxxx xxxx: (1/2) MEVCUT DURUM HİSSE DEĞERİ:

655.000TL + KDV (%18)= 777.900 TL **KDV DAHİL**

Durumu ve kanaatimi ifade eden değerlendirme raporumu bilgilerinize arz ederim.


Not:Bu raporda yapılan öneriler parselle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Bu rapor, orijinal tek nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bu değerlendirme raporu müşterimizin isteği doğrultusunda hazırlanmış olup, sermaye piyasaları kurulu (SPK)faaliyetlerinde kullanılamaz. Rapor, firmamızın ve değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile muteber bilgi, belge ve piyasa koşullarına göre azami dikkatle hazırlanmıştır. İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazların resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dökümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen muteber bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır. Bu rapor, satıcı ve/veya alıcı ve/veya diğer ilgilileri akdi yükümlülüklerini yerine getirmekten muaf kılmayacaktır.

XXXXX XXXXXX
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 10XXXX

SEZGİN YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 407794


RAPOR EKLERİ

1.Taşınmaza Ait Tapu Kaydı

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	TEKİRDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇORLU					
	Mahallesi	MUHİTTİN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
29 M II	1076	9 ARSA		ha	m ²	dm ²	
Sınırı Planındadır				Zemin Sistem No : 30030995			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
130.000,00		DEPOLU DÜKKAN		126/2760	-B	BODRUM-Z	1
EMİN							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Sahibi	1/2					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		25762	201	9915		15/12/2017	Cilt No.
Sahife No.		Giciline Uygundur. Taylan OKÇU Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kararını Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	TEKİRDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇORLU					
	Mahallesi	MUHİTTİN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
29/M II	1076	9	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı				Planındadır			
Zemin Sistem No : 30030984							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
110.000,00		DEPOLU DÜKKAN		126/2760	-/A	BODRUM-Z	1
Edinme Sebebi							EMİN
Sahibi							1/2
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	25762	201	19903		15/12/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Taylan OKÇU Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhâs için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	TEKİRDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇORLU					
	Mahallesi	MUHİTTİN					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
29 M II	1076	9	ARSA	ha	m ²	dm ²	
Sınırı Planındadır				Zemin Sistem No : 30030996			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
60.000,00		DÜKKAN		114/2760	-B	ZEMİN	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM							
Edinme Sebebi							
Sahibi							
1/2							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		25762	201	19916		15/12/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Taylan OKÇU					Sıra No.
Tarih		Tapu Müdürü					Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı olarak devri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümleri gereğinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

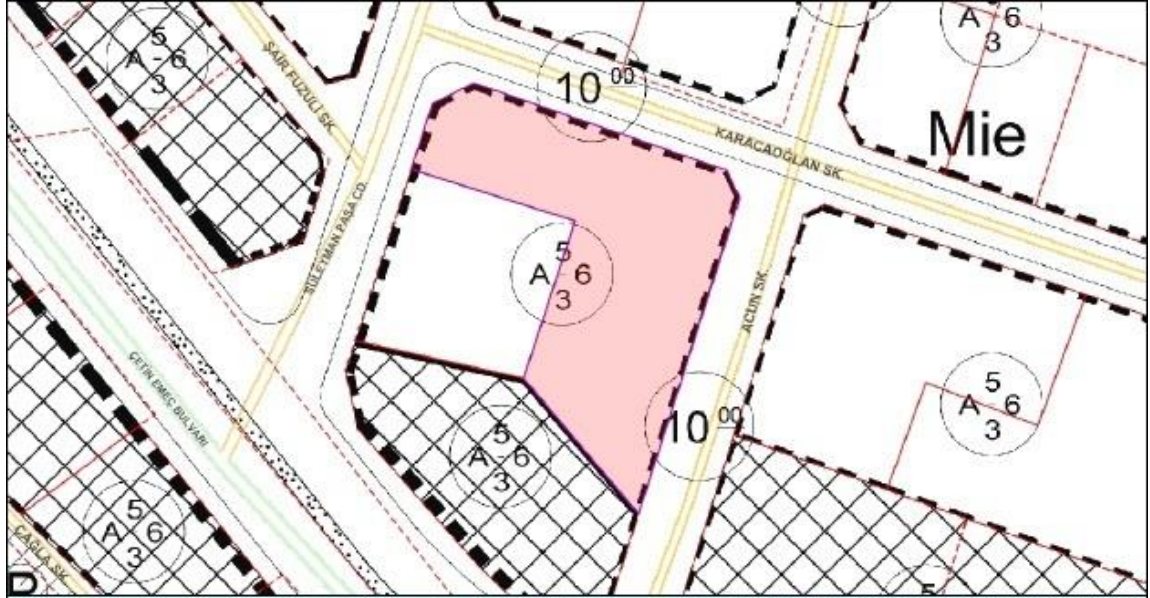
D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199


2. Taşınmaza Ait İmar Durumu



02/05/2019 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Tapu Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alanı *
MUHİTTİN	-			1,379.20 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MUHİTTİN		KARACAOĞLAN SK., ACUN SK.		-
Plan Adı	ÇORLU İLAVE REVİZYON 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	06/02/2014	
Fonksiyon Adı	YERLESİK KONUT ALANLARI			
Kat Adedi	6	İnşaat Mizanı	AYRIK	
Ön Bahçe Mesafesi	5.00	Bina Yüksekliği	-	
Arka Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	3.00	
Taks	-	Kot Alınacak Nokta	-	
Kaks	-	Ensal	-	

3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Durumları					
96. Adı Soyadı	97. TC kimlik no	98. Oda sicil durum belge no	99. Adresi	100. İnce	
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					
					
101. Kuruluşun Adı SENA YAPI DENETİM PROJE VE MÜŞAVİRLİK LTD.ŞTİ.		102. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no LEYLA ŞENER 34204569902	103. Vergi kimlik no 8030191432 104. İzin belge no ve sınıfı 76	105. Adres GAZİOSMANPAŞA MAH. UĞUR NUMCU CAD. ERNA İŞ MERKEZİ K:5 NO:1/133 ÇERKEZKÖY	106. İnce
107. Göklin Mikbilyalı					
1. Yalıtım	108. Malzeme Tarihi	109. İmalatçı No	110. Tutarı (YTL)	111. Dolgu miktarı (m ³)	112. Kazan miktarı (m ³)
2. Bina iskanı harcı			3105,9		
3. Depozitolar			12.600,5		
4. Diğer			2.100		
5. Diğer			409,72		
6. TOPLAM			23.122,14		
<p>3184 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye gelinin, proje müdallerinin, fenni mes'ullerinin ve ilgili yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat akli sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMAMIŞ ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bir yıl içinde, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerinde olduğu gibi Ruhsat alınacaktır.</p>					
115. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MELDA KULECİ İNŞAAT TEKNİKERİ 4566840160 10.05.2007		116. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih FATMA ÖZMEZ ARDALI MİMAR 22945636120	117. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih NURTEN GENG İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.V. 5103160274	118. Onay tarihi 9412	
119. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		121. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
122. İnşaat başlama tarihi					
123. Vize adı					
1. Taprak	124. Kontrol tarihi	125. Fenni Mes'ullerinin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Onaylayanın adı soyadı, imzası
2. Zemin eğilimsiz					
3. Tarama					
4. Bodrum					
5. Güberran	24.08.2007				
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kamilleşme/Fosforik					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					
<p>21 ADET OTOPARK GEREKLİ 13 ADET BAĞÇEDE DÜZENLENMİŞTİR. 8 ADET BEDELİ ÖCENDİ. BODRUM+ZEMİN KAT DEPOLU DÜKÖKAN (228.36X1)282.36X1) ZEMİN KAT DÜKÖKAN (85.6X1)87.6X1)+1. NORMAL KAT MESKEN (160X2)165X2)+2.3.4. NORMAL KAT MESKEN (160X3)164.5X3)159.5X3)155X3)+5. NORMAL KAT DUBLEKS MESKEN (180X1)X202.5X1)180.5X1)X185X1) OLARAK RUHSAT VERİLMİŞTİR.</p>					

S.Ş.İ. No: 4400 201011045204 05903

Temel Üstü Vizesi

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum Belediye		2. Ruhsat alanın adresi TEKİRDAĞ İÇİ ÇORLU Büyük MERKEZ Köy X		3. Ruhsatın verildiği amaç <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ev bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforaj <input type="checkbox"/> 5.Kat deşme <input type="checkbox"/> 14.Merkezi tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Çatı <input type="checkbox"/> 16.San. deşme/çıkışı <input type="checkbox"/> 8.Taahhüt <input type="checkbox"/> 17.İstisna dairesi <input type="checkbox"/> 9.Diğer <input type="checkbox"/> 18.Diğerce		9. Ruhsatın onay tarihi 22.06.2007	10. Ruhsat no 23	11. İlk ruhsat tarihi 11.11.2005	12. İkinci ruhsat tarihi 13.02.2007	13. İlk ruhsat no 1379.20	14. İkinci ruhsat no 30.04.2007
3. Parça no 29MII		4. Ada no 1076	5. Parsel no 9	6. Blok no	7. Bağlı olduğu bina no	17. Parselasyon plan onay tarihi KONUT		18. Parselasyon plan amacı		19. Parselasyon plan no	
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no RAHİMİYE İREN 50329504918		32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no MDK KİMYA TEKS. MAK. İNŞ. SAN. TIC.LTD.ŞTİ. 47377070980		43. Adı soyadı, unvan		34. Oda sicil durum belge no 992		44. TC kimlik no		35. Vergi kimlik no 6130629220	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÇORLU VERGİ DAİRESİ		33. Oda sicil no 8886		36. Vergi kimlik no		45. Oda sicil durum belge no		37. Sigorta sicil no		38. Sigorta tarihi	
29. Vergi kimlik no 4800330876		34. Oda sicil durum belge no		39. Sigorta no		46. Yabancı mülkiyet tarihi belge no		40. Yabancı mülkiyet tarihi		41. Sicil esas eden	
30. Adres HATİP MAH. MANDACI KADRAGA SOK. PELEN APT. K:1 D:1 ÇORLU		31. İmza		39. Sigorta tarihi 01.05.2007		40. Yabancı mülkiyet tarihi belge no		41. Sicil esas eden		42. İmza	
3. Parça no 29MII		4. Ada no 1076	5. Parsel no 9	6. Blok no	7. Bağlı olduğu bina no	33. Oda sicil no 8886		34. Oda sicil durum belge no 992		35. Vergi kimlik no 6130629220	
30. Adres HATİP MAH. MANDACI KADRAGA SOK. PELEN APT. K:1 D:1 ÇORLU		31. İmza		39. Sigorta tarihi 01.05.2007		40. Yabancı mülkiyet tarihi belge no		41. Sicil esas eden		42. İmza	

YAPILAN İŞLERİN DETAYI		
51. Kütlenin alanına göre yapılan bağımsız bölümleri ile otağın alanı	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m ²)
99999 - Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - deşme)		348.10
12301 - Dükkan	4	660.90
11221 - Apartman binası (0ç ve daha çok daireli)	20	3322.00
Toplam 11221 - Apartman binası (0ç ve daha çok daireli)	24	4331.00
54. Betonaz yapı sayısı	55. Yarıda bırakılmamış bölüm sayısı	56. Yarıda konut binası (daire) sayısı
1	24	20
57. Yapının taban alanı (m ²)	58. Yarıda bırakılmamış bölüm alanı (m ²)	59. Yarıda konut alanı (m ²)
462.00	462.00	4331.00
60. Toplam yapı alanı (m ²)	61. Toplam konut alanı (daire) (m ²)	62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
462.00	462.00	4331.00
63. Yapının yol katı alanı (m ²)	64. Yapının yol katı alanı (m ²)	65. Yapının toplam kat sayısı
1	6	7
66. Yapının yol katı alanı (m ²)	67. Yapının toplam kat alanı (m ²)	68. Yapının toplam kat alanı (m ²)
3.00	18.50	21.50
69. Yapının yol katı alanı (m ²)	70. Yapının toplam kat alanı (m ²)	71. Yapının toplam kat alanı (m ²)
3.00	18.50	21.50
72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m ² maliyeti (YTL)
III	B	427.00
75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arazi değer maliyeti (YTL)	77. Arazinin toplam maliyeti (YTL)
1849337.00		
78. Form çizimlerinin toplam maliyeti (YTL)	79. Form çizimlerinin toplam maliyeti (YTL)	
1849337.00	1849337.00	

70. İmarat Sistemi			75. Tesisatlar			76. Otak Kullanım Alanları			77. Yapının Yapı Sistemi																																	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi tesisatlar	<input type="checkbox"/> 2. Bina iç tesisatlar	<input type="checkbox"/> 3. Kat tesisatları	<input type="checkbox"/> 4. Soba	<input type="checkbox"/> 1. Arama	<input type="checkbox"/> 2. Bac tesisatları	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. Elektrik	<input type="checkbox"/> 5. Haberleşme	<input type="checkbox"/> 6. Piyano	<input type="checkbox"/> 7. Tesisat su	<input type="checkbox"/> 8. Hidrofor	<input type="checkbox"/> 9. Jeneratör	<input type="checkbox"/> 10. Paratoner	<input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı	<input type="checkbox"/> 12.	<input type="checkbox"/> 1. Asansör	<input type="checkbox"/> 2. Binici tesisatları	<input type="checkbox"/> 3. Açık oturma	<input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma	<input type="checkbox"/> 5. Kapalı daire	<input type="checkbox"/> 6. Kömürlük	<input type="checkbox"/> 7. Otak deşme	<input type="checkbox"/> 8. Dişilik	<input type="checkbox"/> 9. Su deposu	<input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni	<input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu	<input type="checkbox"/> 12.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.
<input type="checkbox"/> 5. Değerli taş yapılar	<input type="checkbox"/> 6. Hava	<input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Kuvvet	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																		
<input type="checkbox"/> 1. Kuvvet	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																						
<input type="checkbox"/> 4. Güneş	<input type="checkbox"/> 7. Tesisat	<input type="checkbox"/> 8. Rüzgar	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1. Temel	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																		
<input type="checkbox"/> 1. Temel	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																						
<input type="checkbox"/> 3. Güneş	<input type="checkbox"/> 4. Hava	<input type="checkbox"/> 5. Kuvvet	<input type="checkbox"/> 6. Tesisat	<input type="checkbox"/> 7.	<input type="checkbox"/> 1. Temel	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																	
<input type="checkbox"/> 8.	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 10.	<input type="checkbox"/> 11.	<input type="checkbox"/> 12.	<input type="checkbox"/> 1. Temel	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																	
<input type="checkbox"/> 1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																						
<input type="checkbox"/> 1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 2. Fesat-ol	<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz	<input type="checkbox"/> 4. LPG	<input type="checkbox"/> 5. Elektrik	<input type="checkbox"/> 6.	<input type="checkbox"/> 1. Betonarme	<input type="checkbox"/> 2. Tağcı	<input type="checkbox"/> 3. Tağcı	<input type="checkbox"/> 4. Altyapı	<input type="checkbox"/> 5. Kısıp	<input type="checkbox"/> 6. Cephesi	<input type="checkbox"/> 7. Balkon baki	<input type="checkbox"/> 8. Haff	<input type="checkbox"/> 9.	<input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem	<input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem	<input type="checkbox"/> 4. Yan aralığı	<input type="checkbox"/> 5. Kama	<input type="checkbox"/> 6.																						

80. Onay tarihi		81. Adı soyadı		82. TC kimlik no		83. Oda sicil durum belge no.		84. Adres		85. İmza	
09.05.2007		NAZMİ AYDOĞMUŞ		2143386498		482		OMURTAK CAD. ARIF KÜÇÜKAYMAN PLAZA NO:11 K:2 ÇORLU			
10.05.2007		ZEYNAL GÖRŞEN		20257724054		358		ÖMÜR İŞ MERKEZİ KAT:2 NO:8 ÇORLU			
13.04.2007		MUHARREM OKUR		58459234088		202		ESKİ HÜKÜMET CAD. KURTGOZ İŞHANI NO:14 ÇORLU			
Mülkiyet devri		GÖLPERİ ÖRNEK		21410174426		306		CUMHURİYET MEYDANI HACI SALİH ARALICI GÜNGÖR APT. K:1 ÇORLU			
ZEMİN ETÜD		DUYGU AYDIN		32183110122		7353		OMURTAK CAD. İHSAN YEĞEN İŞ MERKEZİ K:3 NO:14 ÇORLU			
HARİTA		ALİŞAN ÇALÇALI		22875911788		331		BAYOL İŞ MERKEZİ K:2 NO:68 ÇORLU			
06.04.2007											

4. Taşınmaza Ait Fotoğraflar





5. SPL Lisans belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407794

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sezgin YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



3.3.3. Bir Adet Akaryakıt İstasyonu Değerleme Raporu



**TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ
KIZILPINAR MAHALLESİ
XXX ADA / Y PARSEL de BULUNAN
1 ADET AKARYAKIT İSTASYONU DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN
Sezgin YILDIZ (SPK Lisans No: 407794)

Rapor Numarası:03

NİSAN 2019

Tablo C.1. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	xxxxxxx xxxxx
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	Bu rapor bu tez çalışması için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	01 Nisan 2019/03
RAPORUN KONUSU	Tekirdağ İli, Çerkezköy ilçesi, Kızılpınar mahallesi, XXX ada Y parselde kayıtlı akaryakıt istasyonunun değerlendirilme tarihindeki Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	01.04.2019
RAPOR TARİH VE NO.	01.04.2019 / 03
SAHİBİ	XXXXX XXXXX
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.03.2019 tarihinde, saat 15.12 de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa 06.03.2013 tarihli ve 1/1000 ölçekli Kızılpınar Revizyon Uygulama İmar Planına göre; A Lejant, E=0.25, Hmax:6.50 m. olmak üzere yoldan 20 m.ve diğer cephelerden 5 m. olmak üzere yapılaşma koşullarına sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu için verilmiş olan 09.02.2018 tarih ve 78 ruhsat sayılı işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.
DEĞERİ	Mülkiyeti x kişisinde olan; tapu kütüğünde Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Mahallesi, XXX ada Y parsel numarasına sahip 1 adet mesken taşınmazına aşağıda ki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. TAŞINMAZIN DEĞERİ;7.560.036 TL KDV HARİÇ tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Sezgin YILDIZ - SPK Lisans No: 407794

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR HAKKINDA BİLGİLER:

- 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Raporu Hazırlayanlar
- 1.4. Değerleme Yapılan Tarih
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.6. Raporun Hazırlanma amacı

BÖLÜM 2 DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER:

- 2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler
- 2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER:

- 3.1. Gayrimenkulün Özellikleri
- 3.2. Tarif ve Lokasyon

BÖLÜM 4 DEĞERLEME:

- 4.1. Emsal Yöntemi
- 4.2. Maliyet Yöntemi
- 4.3. Gelir Yöntemi
- 4.4. Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM 5 SONUÇ:

- 5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 5.2. Satış Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

BÖLÜM 1: RAPOR HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 01.04.2019

Rapor Numarası : 2019/03

1.2. Raporun Türü

Bu değerlendirme raporu, tapu kayıtlarında xxxxxxxxx A.Ş. (1/1) olan Kızılpınar Mahallesi, No:xxx Çerkezköy / TEKİRDAĞ adresinde, XXX ada, Y numaralı parsel de konumlu Arsa nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında satış fiyatının tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatıdır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Raporu Hazırlayan : Sezgin YILDIZ

Raporu Kontrol Eden : xxxx xxxx

Sorumlu Değerleme Uzmanı : xxxxxxxx xxxxxxxx

SPL Lisansı : Evet (var)

1.4. Değerleme Yapılan Tarih

Bu değerlendirme raporu için 25.03.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış, 01.04.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Bu rapor bu tez için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.

1.6. Raporun Hazırlanma Amacı

Bu değerlendirme raporu bu tez çalışması için bilgi amaçlı hazırlanmıştır. Kullanılan kaynaklar temsilidir.

BÖLÜM 2: DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Kızılpinar Mahallesi, Çerkezköy Caddesi XX Numaralı Çerkezköy /
Tekirdağ (UAVT: 265XXXXXX)

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres: KIZILPINAR Mah. ÇERKEZKÖY Cad. <input type="text"/>	Bu adrese ait adres kodu: 265 <input type="text"/> Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fotoğraf C.1. Taşınmazın Adres Kodu

Taşınmazın Çerkezköy ilçesinde bulunan önemli noktalara konum uzaklığı
Tablo C.2’de yer almaktadır.

Tablo C.2. Taşınmazın Önemli Noktalara Konum Uzaklığı

Konum	Uzaklık
Çerkezköy Otagarı	2000 metre
Gümrük Müdürlüğü	8000 metre
Kültür Merkezi	5500 metre

2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Tablo C.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	TEKİRDAĞ
İlçesi	ÇERKEZKÖY
Mahallesi	KIZILPINAR
Parsel Alanı	3.921,15 m2
Pafta	-
Ada	XXX
Parsel	Y
Yevmiye No	XXXXX
Cilt / Sahife no	XXXXXXXXXX
HİSSE	TAM
Tapu Tarihi	10.08.2012
MALİK	XXXXXXX

2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri 27.04.2018 tarihinde, saat 15.12 de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır ve belge ekte sunulmuştur;

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	
Zemin No	2E	Cilt / Sayfa No	
İl / İlçe		Ada / Parsel	
Kurum Adı		Yüzölçüm	
Mahalle / Köy Adı		Ana Taşınmaz Nitelik	Şehirler Arası Otobüs Terminali ve Arsa
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan			

ÖRNEKTİR

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği -	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh			

Fotoğraf C.2. Taşınmaza Ait Temsili Tapu Kaydı Örneği

Şerh Hanesinde:

Ana taşınmaz üzerinde;

- * 2.500.000TLbedelkarşılığındakiraşerhi.(xxxxPETROLCÜLÜKA.Ş.)(25.03.2010Tarih 1111 Yevmiye)
- * Kira sözleşmesinin süresi 25.03.2020 tarihinde bitmek üzere 10 yıl olarak değiştirilmiştir.
(xxxxPETROLCÜLÜKA.Ş.)(15.10.2015tarih,11111yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- * TBANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 400.000 TLbedelinde05.05.2012tarih 9999 yevmiye ile ipotek tesisibulunmaktadır.

2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

* Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu için verilmiş olan 01.01.2018 tarih ve xx ruhsat sayılı işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

* Enerji Piyasası Denetleme Kurumu tarafından verilmiş olan **LPG Otogaz Bayilik Lisansı** (01.01.2012 tarih, LPG-BAY/999-55/88888) (12 yıl süre ile) bulunmaktadır.

* Enerji Piyasası Denetleme Kurumu **Bayilik Lisansı** (10.10.2013 tarih, BAY/999-888/2222) (12 yıl süre ile) bulunmaktadır.

* T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından verilmiş olan **K2 Yetki Belgesi** 25.10.2016 tarih, İST.U-NET.TMFB.55.4444) (5 yıl süre ile) bulunmaktadır.

* T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından verilmiş olan **Tehlikeli Madde Faaliyet Belgesi** 10.08.2016 tarih, TOBB.U-NET.K2.55.111111) (5 yıl süre ile) bulunmaktadır.

* Kızılpınar Belediye Başkanlığı tarafından verilmiş olan 26.08.2012 tarihli **Yol Geçiş İzni** bulunmaktadır.

* Çerkezköy İlçe Tarım, Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından **Depo, Gıda Satış ve Diğer Perakende Faaliyet Gösteren işletmeler** için verilmiş olan 10.10.2018 tarihli İşletme Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerlemekonusutaşınmazınbulunduğuarsa06.03.2013tarihlive1/1000ölçekli
iKızılpınar
RevizyonUygulamaİmarPlanınagöre;ALejant,E=0.25,Hmax:6.50m.olmaküzereyolda
n 20m. Vediğercephelerden5m.Olmaküzereyapılaşmaköşullarınasahiptir.

Not:Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel imar uygulaması sonucu XXX ada Y parsel olarak güncellenmiştir. Konu taşınmazın mimari proje, ruhsat, iskan vs. belgeleri eski ZZZA da T parsel olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.



Fotoğraf C.3. İmar durum bilgileri

Kaynak: Çerkezköy Belediyesi CBS Sistemi

<http://webgis.cerkezkoy.bel.tr/imardurumu/index.aspx> Erişim: 29.04.2019

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER

3.1. Ana Gayrimenkul Bilgileri

Ana taşınmaz; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Mahallesi, No:111 (UAVT: 27xxxxxxx) adresinde, 3.921,15 m² yüzölçümlü XXX ada Y parsel üzerinde inşa edilmiş ancak tapu kütüğünde cins tashihi yapılmamış olan Arsa nitelikli taşınmazdır.

Değerlemeye konu olan ana taşınmazın üzerinde bulunduğu XXX ada Y parsel yaklaşık dikdörtgen benzeri yamuk olup, topoğrafik açıdan düz bir zemine

sahiptir. Parsel Çerkezköy Caddesine yaklaşık 60 m. cephesi bulunmakta olup, batı cephesi 40 m., doğu cephesi 70 m., kuzey cephesi ise 50 m. uzunluklara sahiptir.

Arsa üzerinde; akaryakıt ve ikmal bölümü, LPG ikmal bölümü, idari bina+market, Ek Bina olarak ruhsatlandırılan binada xxx Servis ve yyyy Sigorta isimli işyerleri ve araç yıkama bölümü mevcuttur.

İkmal Bölümü: Onaylı mimari projesine göre 349 m² ve yerinde yapılan incelemelere göre, yaklaşık 46,00 m x 8,00 m ölçülerinde ve 368,00 m² yüzölçümlü AAA logolu kanopi ile 4 adet akaryakıt adası ve 32 adet akaryakıt tabancası ile 1 adet LPG adası, 2 adet LPG tabancası bulunmaktadır.

Depolama Bölümü: İşletme müdürünün beyanına göre 3 adet 15.000 LT, 15.000 LT ve 30.000 LT kapasiteli Motorin Akaryakıt Tankı, 1 adet 15.000 LT Kurşunsuz Benzin Tankı, 1 adet 15.000 LT Yakıt Tankı ve 1 adet 10.000 LT kapasiteli LPG tankı mevcut olduğu tarafımıza şifahen beyan edilmiştir.

İdari Bina ve Market: Çerkezköy Belediyesi'nde bu binaya ait mimari proje bulunamamış olup, 396 m² alanlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı verilmiş olan Yapı Ruhsatı ve İskan Belgesi görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede de binanın zemin katı 198 m² ve 1.katı 198 m² olmak üzere toplam 396 m² alanlıdır. Mevcut durumda zemin kat; market, bay-bayan wc ve 2 adet teknik ofis hacimlerinden, 1.kat ise; müdür odası, muhasebe odası, ofis odası, mutfak, ıslak hacim ve antre hacimlerinden oluşmakta olup, bina; ayrık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas yapı sistemde zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Bu bina her iki katta bakımlı, masrafsız vaziyette kullanılmaktadır.

Ek Bina: Çerkezköy Belediyesi'nde bu binaya ait onay tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş olup, tek kattan ibaret ve 491 m² alana sahiptir.

Destekleyici bölümler: 1 adet 70 kW jeneratör bulunmaktadır.

Saha betonu: Yaklaşık 3.000 m² beton saha kaplaması bulunmaktadır.

Kanopi: 368 m² alanlı pompa adaları üzeri kanopi alanı bulunmaktadır. Kanopi ile idari bina arasında yaklaşık 144 m² alanlı tonoz bulunmaktadır.

Özellikler;

- * Akaryakıt yer altı tesisatı,
- * LPG mekanik ve elektrik tesisatı,
- * 1 adet 2 tabanlı LPG pompası,
- * 4 adet toplam 32 tabanlı akaryakıt pompası,
- * 1 adet 70 kW'lık jeneratör,
- * 1 adet elektronik hava su seti,
- * 1 adet xxxx logolu fiyat panosu,
- * xxxx logolu 6,70 m yüksekliğinde kanopi,
- * Pompalara bağlı yazarkasa,
- * Kamera ve güvenlik sistemi,
- * Her pompa yanında ve istasyon çevresinde yangın söndürme tüpleri, bulunmaktadır.

3.2. Tarif ve Lokasyon

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Mahallesi, 111 numaralı akaryakıt satış istasyonudur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Çerkezköy İlçe merkezinden Çorlu istikametinde gidiş için İstasyon çıkışından Çerkezköy Caddesi'ne bağlandığında 5000 m. ilerde ve Kızılpınar Mahallesi ana girişini geçince hemen sağ kolda yer almaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEME

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Emsal Karşılaştırma (Satış Değeri) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmazın arsası Emsal Satış Değeri Yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

Arsa üzerindeki tesisler ise Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile değerlendirilmiştir.

Akaryakıt istasyonlarında işletmenin gelirlerinden yola çıkılarak Nakit Akışı Yaklaşımı ile de değerlendirilmektedir. Bu yaklaşıma göre işletmenin yıllık brüt gelirleri üzerinden yola çıkılarak net karları tespit edilmeye çalışılmaktadır. Yıllık gelirler hesaplanırken, işletme yetkililerinin verdiği beyanlar, inceleme sırasında yapılan akaryakıt satışlarının gözlenmesi, yakın çevrede bulunan akaryakıt istasyonları, cephe aldığı yolun yoğunluk durumu ve niteliği etkili olmaktadır. Yıllık net kar ise brüt gelirin % 2,5 - % 3,5 arasında bir oran olarak alınmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın net karı ise yukarıda sayılan sebeplerden dolayı %3 olarak belirlenmiştir. Yıllık net karın yapılan yatırımı 10 yılda geri dönüşümünü sağlayacağı kabulüyle işlem yapılmıştır.

4.1. Emsal Yöntemi

EMSAL VERİLER

Emsal 1: Emlak Ofisi TEL: 05XX XXX XXXX

Değerlemeye konu taşınmazla aynı yola 2.parsel konumunda 500 m. mesafede Çerkezköy tarafında yer alan 3.062 m² alanlı konumlu E:0.50, Hmaks:9.50 m. yapılaşma şartlarına sahip Ticari İmarlı arsa 6.000.000TL bedel ile satılık olup pazarlıklıdır. (1.960 TL/m²) (İstenen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir)

Emsal 2: Mal Sahibi TEL: 05XX XXX XXXX

Değerlemeye konu taşınmazla aynı yol üzerinde ve Veliköy ile Kızılpınar arasında yer alan, konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli E:0,60, Hmaks: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip 3.127 m² alanlı Ticari İmarlı arsa 3.350.000TL bedel ile satılık olup pazarlıklıdır. (1.071TL/m²)

Emsal 3: Emlak Ofisi TEL: 05XX XXX XXXX

Değerlemeye konu taşınmazla aynı yol üzerinde ve konu taşınmaza göre daha düşük şerefliyi, E:0,50, Hmaks: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip 5.000 m2 alanlı Ticari İmarlı arsa 6.250.000TL bedel ile satılık olup pazarlıklıdır. (1.250 TL/m2).

Emsal 4: Mal Sahibi TEL: 05XX XXX XXXX

Değerlemeye konu taşınmazla aynı yol üzerinde ve konu taşınmaza göre daha düşük şerefliyi, E:0,50, Hmaks: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip 2.052 m2 alanlı Ticari İmarlı arsa 2.480.000TL bedel ile satılık olup pazarlıklıdır. (1.209 TL/m2).

Emsal 5: Emlak Ofisi TEL: 05XX XXX XXXX

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı ana yolun yan yolu üzerinde ve konu taşınmaza göre daha düşük şerefliyi, E:0,60, Hmaks: 9,50 m yapılaşma şartlarına sahip 3.000 m2 alanlı Ticari İmarlı arsa 3.000.000 TL bedel ile satılık olup pazarlıklıdır. (1.000 TL/m2).

Emsal 6: Çerkezköy İcra Dairesi – İhale Satışı (Görüş Alınmıştır)

Konu taşınmazın arsa bedelinin 1.500-2.000 TL/m2 arası olacağı beyan edilmiştir.

Değerleme Uzmanının Görüşü

Değerleme konusu arsanın değerlendirilmesinde Emsal Satış Değeri Yaklaşımı, kullanılmıştır. Gayrimenkul değerlemesinde yeterli veri elde edildiği takdirde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal satış değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapmış olduğumuz araştırmalarda satılık veya satışı gerçekleşmiş gayrimenkul fiyatları, değerlendirme konusu alan ile ilgili kurum ve kuruluşlar, emlakçı, bilirkişi görüşleri ve kendi bilgi ve birikimlerimiz dikkate alınmıştır.

4.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların arsasının Emsal Karşılaştırma yöntemi ile üzerinde yer alan yapılar Maliyet Oluşumu Yaklaşımı ile yapılmıştır. Maliyet oluşumları yaklaşımında esas alınan değer Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın dönemler halinde tebliğ ettiği yapı yaklaşık birim maliyetleridir. 2019 Yılı 30716 sayılı Resmi gazetetebliğinde bulunan Yapı Sınıfı ve Grubu bölümlerinden değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki işyeri binasının yapı sınıfı 3-B, ek binanın yapı sınıfı 3-A'dır. Parsel üzerinde bulunan yapıların değerlendirilmesi yasal ruhsatlı alan üzerinde yapılmıştır. Onaylı mimari proje dışı tadilat ile yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. 3A ve 3B sınıfı yapılar için 16 Mart 2019 tarihli 30716 sayılı Resmi gazetede yayınlanan birim fiyatlar kullanılmıştır.

Not:Maliyeti etkileyen beton, kanopi, tanoz vb. fiyatlar araştırmalarda edinilen ortalama temsili fiyat takdirleridir, net rakamları yansıtmamaktadır.

Tablo C.4. Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU			
Yasal Alana Göre	Alan(m2) ve adet	Birim Fiyat (TL/m2)	Değer (TL)
Arsa	3.921,00m ²	1.650 TL	6.469.650 TL
İdari Bina (Zemin+1.kat) (3B)	396,00m ²	1.210 TL	479.160 TL
Ek Bina (Zemin Kat) (3A)	491,00m ²	980 TL	481.180 TL
Kanopi	368,00m ²	500 TL	184.000 TL
Saha Betonu 3000m ²	3.000,00m ²	54 TL	162.000 TL
Akaryakıt Tankı	4,00m ²	15.000 TL	60.000 TL
LPG Tankı (10.000 lt)	1,00m ²	13.000 TL	13.000 TL
8'li Akaryakıt Pompası	4,00m ²	30.000 TL	120.000 TL
2'li LPG Pompası	1,00m ²	80.000 TL	80.000 TL
Çevre düzenlemesi,altyapı,araç yıkama alanı,tanoz vb.		15.000 TL	15.000 TL
TOPLAM Yasal Alan Değeri	8.186,00m²		8.063.990 TL

Maliyet yöntemine göre Yasal Durum Değeri 8.063.990 TL KDV hariç

olarak belirlenmiştir.

4.3. Gelir Yöntemi

Nakit Akışı Yaklaşımına göre; Akaryakıt Satış İstasyonundan 2016, 2017 ve 2018 yılına ait güncel Satış Özet Raporları İstasyon Otomasyon bilgisayarından alınarak tarafımıza ibraz edilmiştir. Taşınmazın bölgedeki değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumlu akaryakıt satış istasyonlarından daha hareketli ve canlı olduğu gözlemlenmiştir. İstasyonun önceki yıllara ait satış verileri Otomasyon sisteminden bakılarak tarafımıza sözlü olarak sunulmuştur. Ayrıca akaryakıt satış istasyonunda market işletmesi ve kira geliri bulunan Ek Bina bulunmaktadır. İstasyonun reel anlamda kendisine endeksli olarak satış kabiliyeti öngörülerimiz aşağıdaki tabloda sunulmuş ve bu rakamlara dayanarak Gelir Kapitalizasyonu yapılmıştır.

Not: 29.03.2019 tarihinde akaryakıt istasyonlarında satılan fiyatlar baz alınarak motorin,benzin ve LPG fiyatları belirlenmiştir. Satılan motorin,benzin, LPG miktarları (lt) araştırma neticesinde alınan ortalama günlük fiyatlardır.

Tablo C.5. Satışlara Göre Gelir Yaklaşımı

Satışlara Göre Gelir Yaklaşımı				
AÇIKLAMA	Günlük Satış	Birim Fiyat	Günlük Ciro	Yıllık Ciro
Motorin	5.500litre	6,34TL/l	34.870 TL	12.727.550 TL
Benzin	1.500litre	6,70TL/l	10.050 TL	3.668.250 TL
LPG	1.200litre	3,94TL/l	4.728 TL	1.725.720 TL
Lokanta (yok)	1 grp	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
Market	1 grp	3.000 TL	3.000 TL	1.095.000 TL
TOPLAM Günlük Ciro			52.648TL	19.216.520TL

Tablo C.6. Satışlardan Elde edilen Net Karlar

	Ciro	Kar marjı	Net Kar
AKARYAKIT TOPLAM Yıllık Ciro	16.395.800 TL	3,00%	491.874TL
LPG TOPLAM Yıllık Ciro	1.725.720TL	5,00%	86.286TL
MARKET TOPLAM Yıllık Ciro	1.095.000TL	15,00%	164.250TL
Varsa Lokanta/Yıkama/vs. TOPLAM Yıllık Ciro	300.000 TL	20,00%	60.000TL
Varsa Yıllık Kira Geliri	60.000TL	100,00%	60.000TL
TOPLAM	19.576.520TL		862.410,00 TL

Tablo C.7. İndigenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre Değer Tespit Tablosu

Gelir İndirgeme (İndigenmiş Nakit Akımları) Yöntemine Göre Değer Tespit Tablosu					
Tarih		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Yıllık Gelir		862.410	948.651	1.043.516	1.147.868
Dönem sonunda oluşacak artık değer					
Toplam		862.410	948.651	1.043.516	1.147.868
İNDİRGEME KAT SAYISI	10,0%	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830
NET BUGÜNKÜ DEĞER		784.009	784.009	784.009	784.009

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	TOPLAM (TL)
1.262.654	1.388.920	1.527.812	1.680.593	1.848.652	2.033.518	13.744.594
					16.268.141	16.268.141
1.262.654	1.388.920	1.527.812	1.680.593	1.848.652		11.711.077
0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	0,3855	
784.009	784.009	784.009	784.009	784.009	-	7.056.082

İndirgenme Kat Sayısı araştırmalar neticesinde %10 takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ = 7.056.082 KDV Hariç

4.4. Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Maliyet yöntemi ve Gelir Yöntemin kullanılarak konu taşınmaz için gerekli değere ulaşılmıştır.

4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Tablo C.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler			
Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler		
1	Taşınmazın ana ulaşım yolu üzerinde olması ve organize sanayi bölgelerine yakınlığı	1	Bulunmamaktadır
2	EPDKveBelediyenezdindegerekli izinbelgelerininbulunması	2	
3	AkaryakıtSatışİstasyonunaaraçile giriş-çıkışlarınkolayolması	3	

BÖLÜM 5: SONUÇ

5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, taşınmazın konumu, topoğrafik yapısı, geometrik şekli, imar durumu, anayola olan cephesi, taşınmaz üzerinde kurulu tesislerin durumu, değere etki eden tüm olumlu ve olumsuz faktörler ile değerlendirme yaklaşımında kullanılan varsayımların doğru olduğu kabul edilerek pazar değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu arsa için emsal karşılaştırma yöntemi üstlerindeki yapılar için maliyet oluşumları yaklaşımı akaryakıt istasyonu için nakit akışı yaklaşımı yöntemleri kullanılarak oluşturulmuştur.

5.2. Satış Değeri Takdiri

Yapılan araştırma ve analizler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın 01.04.2019 tarihi itibarıyla;

Tablo C.9. Değerlendirilen Gayrimenkul Bedel Belirleme Tablosu

Yöntem Adı	TL	Ağırlık %	Tutar TL
Gelir Yöntemi	7.056.082 TL	%50	3.528.041 TL
Maliyet Yaklaşımı	8.063.990 TL	%50	4.031.995 TL
Emsal karşılaştırma Yöntemi	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır	Kullanılmamıştır
		T O P L A M	7.560.036 TL

Bu gayrimenkulün değeri **KDV Hariç 8.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

Tablo C.10. Değer Takdiri (KDV Dahil)

DEĞER TAKDİRİ	
KDV Dahil (%18)	KDV Hariç
8.920.842 TL (Sekiz milyon dokuz yüz yirmi bin sekiz yüz kırk iki türk lirası)	7.560.036 TL (yedi milyon beş yüz altmış bin otuz altı türk lirası)

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Türk Lirası cinsinden güncel pazar değeridir. Raporunda belirtile değer, taşınmazın KDV dahil, tapu takyidatının temiz olması hali için verilen bilgi amaçlı fiyatıdır.

Durumu ve kanaatimi ifade eden değerlendirme raporumu bilgilerinize arz ederim.

XXXXX XXXXXX
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 10XXXX

SEZGİN YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 407794

RAPOR EKLERİ

1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı


T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı :
İşyerinin Unvanı :
Vergi No : Çerkezköy
Faaliyet Konusu : Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu
İşyerinin Adresi : Kızılpınar Mahallesi, Çerkezköy Caddesi
UAVT:2 ÇERKEZKÖY/TEKİRDAĞ
İşyerinin Bulunduğu Yer : Pafta No: - Ada No: Parsel No:
İşyerinin Sınıfı : 2.Sınıf Gayrisihhi Müessese

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacimi :
1.depo : 15m³ 2.depo : 15m³ 3.depo : 15m³ 4.depo : 15m³ 5.depo : 30m³
6.Depo : 10m³ LPG

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları :
Sınıf IB, Sınıf II, LPG

Ruhsat Tarih ve Sayısı :

T.C. Kızılpınar Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 17.01.2012 tarihli 2009/005 sayılı "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ve Market" faaliyet konulu 2. sınıf gayrisihhi müesseselere ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı mevcut iken yapılan başvuru üzerine; Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında ruhsat üzerindeki bilgiler (depo kapasiteleri ve adres bilgisi) güncellenmiştir.


Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

2.Taşınmaza Ait İş yeri Açma Belge Örnekleri


**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

BAYILIK LİSANSI
(İstasyonlu)

Lisans No : _____
Tarih : _____

Bu lisans; _____ vergi kimlik numaralı _____
İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için, _____
_____ adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda
_____ tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti
yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat
uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve
939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.


Mustafa YILMAZ
Başkan

ÖRNEKTİR



**T.C. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

Lisans No : [REDACTED]

Tarih : [REDACTED]

Bu lisans; [REDACTED] İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne

[REDACTED] adresinde kurulu LPG otogaz istasyonunda 03/06/2016 tarihinden itibaren 12 (on iki) yıl süreyle, LPG otogaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 941-54 sayılı Kararı çerçevesinde Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 03/06/2016 tarihli ve 22026 sayılı Oluru ile verilmiştir.

Mustafa YILMAZ
Başkan

ÖRNEKTİR

Bu lisans, genel ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.

TAPDK

TÜTÜN MAMULÜ PERAKENDE SATIŞ BELGESİ

ADI, SOYADI

MEHMET KARACELİ

T.C. KİMLİK NUMARASI

99999999999

UNVANI

MEHMET KARACELİ

ÖRNEKTİR

SATIŞ YERİ ADRESİ

MEHMET KARACELİ

MEHMET KARACELİ

VERGİ DAİRESİ

MEHMET KARACELİ

VERGİ NUMARASI

99999999999

YUKARIDA BİLGİLERİ YER ALAN BELGE SAHİBİ
TÜTÜN MAMULÜ SATIN ALMAYA ve SATMAYA
YETKİLİ KILINMIŞTIR



0375843



0375843

BELGE TARİHİ

06.09.2012

KURUM SİCİL NUMARASI

3439037791



* 3 4 3 9 0 3 7 7 9 1 *

www.tapdk.gov.tr

T.C. TÜTÜN ve ALKOL PIYASASI DÜZENLEME KURUMU

4. Taşınmaza Ait Fotoğraflar



5. SPL Lisans belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407794

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sezgin YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



3.3.4. Bir Adet Otel Değerleme Raporu



**TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ
KIZILPINAR MAHALLESİ
XXX ADA / Y PARSEL de BULUNAN
1 ADET OTEL DEĞERLEME RAPORU**

HAZIRLAYAN
Sezgin YILDIZ (SPK Lisans No: 407794)

Rapor Numarası:04

NİSAN 2019

Tablo D.1. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	Bu rapor bu tez çalışması için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	01 Nisan 2019/04
RAPORUN KONUSU	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, XXX ada Y parselde kayıtlı ZZ nolu otelin 01 Nisan 2019 değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME TARİHİ	01.04.2019
RAPOR TARİH VE NO.	01.04.2019 / 04
SAHİBİ	XXXXX XXXXX
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	01.04.2019 Tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kütüğü kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 1 ADET İPOTEK tespit edilmiştir.
İMAR DURUMU	Çorlu Belediyesi İmar İşleri biriminden alınan sözlü bilgiye göre konu parselde; Ticaret Alanı, Ayrık Nizam, 6 Kat, Taks:0.40, Ön Bahçe:5 m. ve Yan Bahçe:3 m. çekme mesafeli olan yapılaşma koşulları haizdir.
KISITLILIK HALİ	
DEĞERİ	Mülkiyeti x kişisinde olan; tapu kütüğünde Tekirdağ ili Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Mahallesi, XXX ada Y parsel numarasına sahip 1 adet otel taşınmazına aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. YASAL DURUM DEĞERİ;7.096.522 TL KDV Hariç tahmin ve takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Sezgin YILDIZ - SPK Lisans No: 407794

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR HAKKINDA BİLGİLER:

- 1.1. Raporun Tarihi ve Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Raporu Hazırlayanlar
- 1.4. Değerleme Yapılan Tarih
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.6. Raporun Hazırlanma amacı

BÖLÜM 2 DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER:

- 2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler
- 2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER:

- 3.1. Mimari Proje Bilgilerinin Mahalli ile Karşılaştırılması
- 3.2. Otel Bölümleri ve Özellikleri
- 3.3. Bölgenin Yapılaşması Boşluk ve Doluluk Oranı
- 3.4. Tarif ve Lokasyon

BÖLÜM 4 DEĞERLEME:

- 4.1. Emsal Yöntemi
- 4.2. Maliyet Yöntemi
- 4.3. Gelir Yöntemi
- 4.4. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- 4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM 5 SONUC:

- 5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 5.2. Satış Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

BÖLÜM 1: RAPOR HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi : 01.04.2019

Rapor Numarası : 2019/04

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Muhittin mahallesi XXX ada Y parselde bulunan bir adet meskenin Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı pazar değerleri ile kira değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Rapor Formatı: Sermaye Piyasası Kurulunun 35 sayılı Tebliğ Formatına uygundur.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Raporu Hazırlayan : Sezgin YILDIZ

Raporu Kontrol Eden : xxxxxx xxxxxxxx

Sorumlu Değerleme Uzmanı : xxxxxxxx xxxxxx

SPL Lisansı : Evet (var)

1.4. Değerleme Yapılan Tarih

Bu değerlendirme raporu için 25.03.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış, 01.04.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

Bu rapor bu tez için hazırlanmış olup herhangi bir resmiyeti yoktur.

1.6. Raporun Hazırlanma Amacı

Bu değerlendirme raporu bu tez çalışması için bilgi amaçlı hazırlanmıştır. Kullanılan kaynaklar temsilidir.

BÖLÜM 2: DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Gayrimenkulün Yeri, konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Muhittin Mahallesi, xxxxxx Sokak, No:00 Çorlu/TEKİRDAĞ (UAVT: 275xxxxxxx)

Tablo D.2. Mesken Taşınmazın Konum Uzaklıkları

Konum	Uzaklık
Trend Arena AVM / Kipa AVM / Orion AVM	800 metre
Çorlu Çarşı Meydanı	1000 metre
Omurtak Caddesi	100 metre

2.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

Tablo D.3. Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
TAPU TÜRÜ	KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA	DİĞER (AÇIKLAYINIZ)
			X		
İLİ	TEKİRDAĞ		BAĞ.SIZ BÖL. NİTEL.		-
İLÇESİ	ÇORLU		BLOK NO		-
BUCAĞI	-		KAT NO		-
KÖYÜ / MAHALLESİ	MUHİTTİN		BAĞIMSIZ BÖL. NO		-
SOKAK	-		ARSA HİSSE PAYI		-
MEVKİİ	YENİBAĞLAR		HİS.DÜŞ.ARSA A. (m ²)		-
PAFTA NO	ZZZZ		CİLT NO		222
ADA NO	XXXX		SAHİFE NO		1111
PARSEL NO	Y		YEVMIYE NO		3333
ANA GAYRİM. NİTELİĞİ	7 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		TAPU TARİHİ		08.02.2011
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	340,84		MALİKLER VE HİSSE ORANLARI		xxxxxxx (TAM)

2.3. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

Konu taşınmazın tapu takyidatı incelenmiş olup; tapu üzerinde ipotek, şerh gibi herhangi bir riskli takyidat oluşturacak durum yoktur.

Tablo D.4.Gayrimenkulün Tapu Takyidatı

İNCELEME TARİHİ VE SAATİ	TAPU KÜTÜĞÜ GÖRÜLDÜ	TAPU KÜTÜĞÜNDE N ŞİFAHİ	TAKBİS SİSTEM ERİŞİMİ İLE	RİSKLİ TAKYİDAT VAR	RİSKLİ TAKYİDAT YOK
29.03.2019 - 12:13:29			X		X

2.4. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)

Gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi incelenmiş olup, Tablo D.5'te ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.

Tablo D.5.Taşınmazın Ruhsat- Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

RUHSAT -YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ	
YAPI RUHSATI BİLGİLERİ	Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, taşınmaza ait 30.11.2011 tarih ve 495 sayılı 1238 m2 Dükkan+Ofis binası için verilmiş olan Yapı Ruhsatı, 08.10.2013 tarih ve 391 sayılı 1238 m2 Dükkan+Ofis binası için verilmiş olan Devir amaçlı Yapı Ruhsatı, 29.08.2014 tarih ve 2014/316 sayılı 1238 m2 Talebe Yurdu amaçlı verilmiş olan Tadilat Ruhsatı ve 06.07.2015 tarih ve 271 sayılı 1534 m2 alanlı Otel için verilmiş olan Tadilat Ruhsatı bulunmaktadır.
YAPI KULLANMA İZİNİ (İSKAN) BİLGİLERİ	1534 m2 alanlı Otel binası için verilmiş olan 07.06.2016 tarih ve 188 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
TAPU/ BELEDİYE PROJE İNCELEMESİ ve DOSYA BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazın 06.04.2015 tarih bile sayılı onaylı mimari projesi Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Taşınmazın imar arşiv dosyası içeriğinde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

2.5. Gayrimenkulün İmar Durumu

Tablo D.6.İmar Durumu

İMAR DURUMU				
PARSEL TEYİDİ				
İmar Durumundan	Numarataj Servisinden	Halihazır Haritadan	Kadastro Paftasından	GPS cihazı kullanıldı (Koordinat yazılmalı)
X				41.153891, 27.820865
DİĞER ŞEKİLDE YAPILDI veya YAPILAMADI:				
Plan Adı:	Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı	Plan Onay Tarihi:	06.02.2014	
İmar Lejandı	Ticaret Alanı	Plan Ölçeği:	1/1000	
İnşaat nizamı ve yapılaşma şartları	Çorlu Belediyesi İmar İşleri biriminden alınan sözlü bilgiye göre konu parselde; Ticaret Alanı, Ayırık Nizam, 6 Kat, Taks:0.40, Ön Bahçe:5 m. ve Yan Bahçe:3 m. çekme mesafeli olan yapılaşma koşulları haizdir.			
Mevcut İmar Planı Geçerli mi?	Yeni Plan Çalışması Var mı?	Parselin Terki Var mı?	Tevhit Şartı Var mı?	
Evet	Hayır	Hayır	Hayır	
Yapılaşmaya Engel Bir Durum Var mı?	Kentsel Dönüşüm İçinde mi?	Riskli Yapı Olarak Kayıtlı mı?		
Hayır	Hayır	Hayır		



08/04/2019 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Tapu Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alanı *
MUHİTTİN	-			340.84 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MUHİTTİN		TÜTÜN SK.		-
Plan Adı	ÇORLU İLAVE REVİZYON 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	06/02/2014	
Fonksiyon Adı	TİCARET ALANLARI			
Kat Adedi	6	İnşaat Mizanı	AYRIK	
Ön Bahçe Mesafesi	5.00	Bina Yüksekliği	-	
Arka Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	3.00	
Taks	-	Kot Alınacak Nokta	-	
Kaks	-	Ensal	-	

Fotoğraf D.1. İmar durum bilgileri

Kaynak: Çorlu Belediyesi CBS Sistemi

<https://cbs.corlu.bel.tr/GiSoftGis/#/ezoning> Erişim: 29.04.2019

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULE AİT GENEL BİLGİLER

3.1. Mimari Proje Bilgilerinin Mahalli ile Karşılaştırılması

Tablo D.6.Mimari Proje Bilgilerinin Mahalli ile Karşılaştırılması

	PROJE	MAHAL
BLOK ADEDİ	1	1
BLOK/BİNA TOPLAM KAT ADEDİ	9 (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 5 Normal Kat + Çatı Katı)	9 (Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 5 Normal Kat + Çatı Katı)
Bodrum Kat	Otopark, Personel, Çocuk Bakım-Oyun odası, Mescit, Bay-Bayan Soyunma, Kazan Dairesi, Su Deposu, Emzirme Odası, Depo, Pano Odası	Personel Yemekhane, Çamaş Odası, Soyunma odaları, 2 adet Ofis, Hidraför ve Su Deposu, Malzeme Depoları, Soğuk Hava Deposu, Kombi Odası, Arşiv
Zemin Kat	Resepsiyon, Lobi, Lobi Bar ve Bay-Bayan WC	Resepsiyon, Lobi, Lobi Bar/Kafeterya, Bay-Bayan WC
Asma Kat	Kavhali Salonu Restaurant, Mutfak, Depo, Boşluk, Merdiven Holü	Toplantı Salonu, Mutfak, Depo, Merdiven Holü
1-2-3-4-5 Normal Kat	Her katta 6 adet Oda, Yangın merdiveni ve Kat Holü	Her katta 6 adet Oda, Yangın merdiveni ve Kat Holü
Çatı Katı	Kafeterya, Teras, Yangın Merdiveni, Kat holü ve WC	Kafeterya/Bar, Yangın Merdiveni, Kat Holü
TOPLAM BRÜT ALAN	BK : 255,00 m ² ZK : 123,00 m ² AK : 104,00 m ² 1.NK : 183,00 m ² 2.NK : 185,00 m ² 3.NK : 187,00 m ² 4.NK : 187,00 m ² 5.NK : 183,00 m ² ÇK : 53,00 m ² TOPLAM : 1460,00 m²	BK : 255,00 m ² ZK : 223,00 m ² AK : 111,00 m ² 1.NK : 183,00 m ² 2.NK : 185,00 m ² 3.NK : 187,00 m ² 4.NK : 187,00 m ² 5.NK : 183,00 m ² ÇK : 124,00 m ² TOPLAM : 1638,00 m²

3.2. Otel Bölümleri ve Özellikleri

Değerlemeye konu olan otel nitelikli taşınmaz; 340,84 arsa üzerinde inşa edilmektedir. Taşınmaz için 10.11.2015 tarih 16443 sayılı Turizm İşletme Belgesi düzenlenmiş olup belge üzerinde 3 Yıldızlı Otel olarak tanımlanmıştır. Turizm İşletme Belgesine göre; 15 oda (2Y)+15 oda(1Y) olmak üzere 45 Yataklı, 25 Kişilik Kahvaltı Salonu+60 Kişilik Açık Oturma Alanı, Bar, 10 Kişilik Bar Salonu, 40 Kişilik Açık Teras Bar olarak verilmiştir.

Bodrum kat: Brüt inşaat alanı projesine göre yaklaşık 255 m²'dir. Bodrum kat halihazırda Personel Yemekhane, Çamaş Odası, Soyunma odaları, 2 adet Ofis, Hidraför ve Su Deposu, Malzeme Depoları, Soğuk Hava Deposu, Kombi Odası, Arşiv mahallerinden oluşmaktadır.

Zemin kat: Brüt inşaat alanı projesine göre yaklaşık 123 m² olup, mahalde ise Kafeterya/Bar bölümüne 100 m² açık alandan eklenti yapılarak kapatılmış ve zemin kat toplam 223 m² olarak kullanılmaktadır: Halihazırda resepsiyon, lobi, kafeterya+bar, asansör ve kar holü mahelleri bulunmaktadır.

Asma Kat: Brüt inşaat alanı projesine göre yaklaşık 104 m² ve mahalde projedeki boşluk yazan kısım depoya çevrilmiş ve brüt 111 m² 'dir. Asma katta halihazırda; toplantı salonu, mutfak, depo, kat holü, asansör ve yangın merdiveni mahalleri bulunmaktadır.

1.Normal Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre ve mahallinde yaklaşık 183 m²'dir. Halihazırda 6 adet oda, asansör, kat holü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

2.Normal Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre ve mahallinde yaklaşık 185 m²'dir. Halihazırda 6 adet oda, asansör, kat holü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

3. Normal Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre ve mahallinde yaklaşık 187 m²'dir. Halihazırda 6 adet oda, asansör, kat holü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

4. Normal Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre ve mahallinde yaklaşık 187 m²'dir. Halihazırda 6 adet oda, asansör, kat holü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

5. Normal Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre ve mahallinde yaklaşık 183 m²'dir. Halihazırda 6 adet oda, asansör, kat holü ve yangın merdiveni bulunmaktadır.

Çatı Kat; Brüt inşaat alanı projesine göre yaklaşık 53 m² ve mahallinde ise 124 m²'dir. Çatı katında halihazırda Bar+Kafeterya, asansör, kat holü ve yangın merdiveni mahalleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu otel, projesine göre toplam brüt 1460 m², mahallinde ise toplam brüt 1638 m² inşaat alanına sahiptir. Yapılan aykırılıklar projesine dönüştürülebilir niteliktedir. Değerleme konusu Otel binasının dış cephesi Kompozit Panel+Cam Giydirme şeklindedir. Taşınmaz lüks otel sınıfında pazarlanmaktadır. Tüm odalarda halıfleks yer döşemesi, ışık bandı tavan uygulamaları, ıslak hacimlerde lüks vitrifiye malzemeleri, TV, çay-kahve makinesi, portmanto, çalışma masası, telefon, klima, sıcak su, saç kurutma makinesi bulunmakta olup, tek yataklı odaların çalışma masaları ayrıca yatak olarak dönüştürülebildiğinden tüm odalarda çift kişi konaklama imkanı mevcuttur. Bu sayede 45 kişilik planlanan otelde toplam 70 kişiye kadar konaklama yapılabilmektedir. Bina içerisinde merdiven sahanlıkları mermer ve kat holleri halıfleks kaplı olup, duvarlar süslemeli ve tavanlar asma tavan ışık bandı uygulamalıdır. Zemin katta ve Çatı katta bulunan Bar ve Kafeteryalarda 1.sınıf dekorasyon ve mobilya malzemeleri kullanılmıştır.

3.3. Bölgenin Yapılaşması Boşluk ve Doluluk Oranı

Taşınmaz yaya ve araç trafiği yüksek, ticaretin yüksek yoğunlukta olduğu bölgede yer almakta olup, Çorlu'nun ana ulaşım arterlerinden biri olan Salih Omurtak Caddesi'ni 50 m. mesafeden ve iki bina arasından önü yol olacak şekilde tam karşı cepheden görmektedir. Taşınmazın yer aldığı cadde üzerinde ve taşınmaza yakın mesafede, Sefa Otel-1 ve 2, Burç Best Otel, Divan Otel, Vega Hospital, Özel İrmet hastanesi, Kaya göz hastanesi, Uğur Okulları, Ün Okulları, Denizbank Bölge Müdürlüğü Binası, Güllüoğlu Pastanesi, Reyap Hastanesi, Şifa Hastanesi, Big Yellow Taxi Benzin, Osmanlı Kahvecisi, Traktör Pub. vb. olmak üzere alkollü ve alkolsüz kurumsal kafeteryalar ve Doğtaş Exclusive, Arçelik, Samsung, Bosch Bayiileri olmak üzere mobilya ve beyaz eşya mağazaları bulunmakta olup, aynı

cadde üzerinde, İstanbul istikametine doğru yaklaşık 1.5-2.00 km mesafede Trend Arena AVM, Kipa AVM ve Orion AVM bulunmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede alt yapı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın çevresi normal katlarda konut ve ofis/büro; zemin katlarda ise işyeri fonksiyonlu gelişmiş olan binaların bulunduğu bir bölgedir. Bölge orta ve üst gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir.

3.4. Tarif ve Lokasyon

Değerleme konusu taşınmaz Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, xxxxxxxxxxx isimli binadır. Taşınmazlara ulaşım için; ilçe merkezi çarşı meydanından İstanbul istikametinde ana arter olan Salih Omurtak Caddesi üzerinden gidildiğinde Çetin Emeç Bulvarı ayrımı geçildikten sonra yaklaşık 600 m. daha gidilir ve sağa dönülür. Konu taşınmaz 50 m. ilerde ve tam karşı cephede, S.Omurtak Caddesi'ne 2.sokak olan Tütün Sokak üzerinden girişli olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın ana caddenin bir arka sokağından girişli olmasına rağmen, ana caddeyi tam karşı cepheden görmesi nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir. Ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEME

4.1. Emsal Yöntemi

Tablo D.7.Emsal Veriler

	Konumu ve Özellikleri	Kapalı Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)		Konu Gayrimenkule Göre Durum	İletişim Bilgisi
Emsal 1	Konu taşınmaza çok yakın konumda Salih Omurtak Caddesi üzerinde yer alan 400 m2 bodrum, 400 m2 zemin ve 200 m2 asma kat alanlı toplam 1.000 m2 alanlı olan ve 22.000.-TL kiracısı olduğu beyan edilen işyeri 7.450.000.-TL'den satılıktır. Bodrum: 3.000.-TL/m2, Zemin: 12.625.-TL/m2, Asma: 6.000.-TL/m2. Pazarlık vardır.	1000	7.450.000	7.450	Ana caddeye direk cephe olması konu taşınmazın konumuna göre avantajdır.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
Emsal 2	Konu taşınmaza çok yakın konumda Salih Omurtak Caddesi üzerinde 6-7 yıllık, zemin katı Güllüğü Pastanesi ve üst katları Sinav Lisesi olarak kiracılı olan Bopdrum+Zemin+Asma%5 Normal+Çatı katlı olan ve 3.000 m2 alanlı beyan edilen Plaza Tipi İş Merkeziden aylık toplam 60.000.-TL kira bedeli alınmakta olduğu beyan edilmiş olup 16.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık vardır.	3000	16.500.000	5.500	Ana cadde üzerinden direk girişli olması konu taşınmaza göre avantajdır.	Mal Sahibi 05xx xxx xxxx
Emsal 3	Konu taşınmazlara çok yakın konumda Salih Omurtak Caddesi'ne cephe ancak yanyol girişli olan Plaza Tipi İş Merkezi binasında, 175 m2 alanlı 4+1 Ofis için 550.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık vardır.	175	550.000	3.143	Benzer konumda Ofis	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
Emsal 4	Konu taşınmaza çok yakın konumda Salih Omurtak Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin+asma katta toplam 200 m2 olarak beyan edilen işyeri 7.000.-TL'den kiralık ve 1.275.000.-TL'den acil olarak satılıktır. Pazarlık vardır.	200	1.275.000	6.375	Ana caddeye direk cephe olması konu taşınmazın konumuna göre avantajdır.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx

Emsal 5	Konu taşınmazın S.Omurtak Caddesi üzerinden hemen ön sol tarafında bulunan yeni bina olan Plaza Tipi İş Merkezi, 300 m2 bodrum, 300 m2 zemin, 270 m2 asma kat, 400'er m2'den 5 adet normal kat ve 180 m2 çatı kat olmak üzere toplam 3050 m2 olarak 80.000.-TL bedel ile kiralıktır. 160 Ay x 80.000.-TL = 12.800.000.-TL. Pazarlık vardır.	3050	12.800.000	4.197	Ana caddeye direk cephele olması konu taşınmazın konumuna göre avantajdır.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
Emsal 6	Konu taşınmazın yakın konumda ve S.Omurtak Caddesi'ne 50 m. mesafede ve ara cadde olan Reşit Paşa Caddesi üzerinde yer alan 130 m2 zemin ve 100 m2 asma kat alanlı dükkan için 1.000.000.-TL satış bedeli ve 5.500.-TL kira bedeli istenilmektedir. Pazarlık vardır. Zemin Kat: 6.000.-TL/m2, Asma Kat:2.250.-TL/m2.	230	1.000.000	4.348	Emsal taşınmazın konumu kısmen daha iyidir.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
Emsal 7	Konu taşınmazın S.Omurtak Caddesi üzerinden hemen ön sağ tarafında bulunan 5 yıllık bina olan ve üst katları özel okul olan Plaza Tipi İş Merkezi'nde, 550 m2 zemin ve 500 m2 asma kat olmak üzere toplam 1050 m2 alanlı dükkan aylık 42.000.-TL bedel ile kiralıktır. 160 Ay x 42.000.-TL = 6.720.000.-TL. Pazarlık vardır.	1050	6.720.000	6.400	Ana caddeye direk cephele olması konu taşınmazın konumuna göre avantajdır.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
Emsal 8	Konu taşınmazlara yakın konumda Omurtak Caddesi cephele 200 m2 bodrum, 200 m2 zemin ve 130 m2 asma kat alanlı toplam 530 m2 alanlı Mağaza tipi işyeri 15.000.-TL'den kiralıktır. 200 Ay x 15.000.-TL = 3.000.000.-TL. Bodrum: 2.000.-TL/m2, Zemin: 10.400.-TL/m2, Asma: 4.000.-TL/m2. Pazarlık vardır.	530	3.000.000	5.660	Benzer özelliklerde	Mal Sahibi 05xx xxx xxxx
Emsal 9	Konu taşınmazlara yakın konumda konu taşınmazın 3 parsel sağ tarafında Bahriye Üçok Bulvarı'na cephele binada, 110 m2 bodrum ve 110 m2 zemin kat alanlı 4.000.-TL'den kiraya verilebileceği beyan edilen dükkan için 950.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık vardır. Bodrum: 1.750.-TL/m2, Zemin: 6.885.-TL/m2.	220	950.000	4.318	Benzer özelliklerde	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx

***Emsal 10	Konu taşınmazla yakın konumda sokak üzerinde, Taks:0.30, Kaks:1.50 olan, 5 Kat, Konut İmarlı 442 m2 arsa için 1.100.000.- TL istenilmelidir. Pazarlık vardır.	442	1.500.000		Konu taşınmazın Ticari ve 0.40-5 kat imarlı konum olarak dezavantajlı	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
***Emsal 11	Konu taşınmaza yakın konumda Çetin Emeç Bulvarı üzerinde, AVM'lerin alt kısmında, 5.000 m2 alanlı, E=2.00, Ticari imarlı arsa için 35.000.000.-TL istenilmektedir. Pazarlık vardır.	5000	35.000.000		Emsal taşınmazın bulvara cepheli olması ve konumu avantajlıdır.	Emlak Ofisi 05xx xxx xxxx
***Emsal 12	Konu Taşınmaza yakın mesafe de arka cadde üzerinde, 500 m2, Taks:0,40, Kaks:1,2 ,3 kat imarlı Arsa Satılıktır	500	1.500.000		Konu taşınmazın Ticari ve 0.40-3 kat imarlı olması, konumu avantajlı	Mülk Sahibi 05xx xxx xxxx

*** işaretli Emsaller maliyet yönteminde kullanılacak arsa emsalleridir.

Nitelikli taşınmazlarda Emsal bulunan mülkler tam olarak taşınmazın niteliğini yansıtmadığı için Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemini kullanmak daha faydalı olacaktır.

Tablo D.8. Arsa Emsalleri ve Düzeltmeler

Arsa Emsalleri ve Düzeltmeler	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Konu Taşınmaz
m ²	442 m ²	5000 m ²	500 m ²	340,84 m ²
Taks	0,30		0,40	
Kaks	1,50		1,20	
Emsal		2		
Toplam inşaat alanı (m ²)	663 m ²	10.000 m ²	600 m ²	1.460 m ²
FİYAT	1.500.000 TL	35.000.000TL	1.500.000TL	?
TL/m ² birim fiyatı	2.262 TL/m ²	3.500 TL/m ²	2.500TL/m ²	?

Not:Fiyat / Toplam İnşaat Alanı hesaplanarak TL /m² birim fiyatlar bulunmuştur.

Buna göre;

Emsal 10: Konu taşınmaza oranla mevki olarak daha kötü konumdadır. Konu taşınmaza uyumlaştırılarak %10 düzeltme ile 2.488 TL/m² birim fiyat belirlenmiştir.

Emsal 11: Ana caddede olmasından dolayı 3.500 TL/m² olan birim fiyat konu taşınmaz ile uyumlaştırılarak %20 konum farkından 2.917 TL/m² ye düşürülmüştür.

Tablo D.9. Emsal Arsaların TL/m² Birim Fiyatların Düzeltilmiş Durumu

Arsa Emsalleri ve Düzeltmeler	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Konu Taşınmaz
TL / m ²	2.488 TL/m ²	2.917 TL/m ²	2.500 TL/m ²	?

Sınır kontrolleri %25 alınmıştır. Buna göre ortalama birim fiyat, her birim m² için **2.635 TL/m²** dir.

Konu Taşınmazın Çorlu Belediye'nden alınan imar durumundan dolayı toplam yasal inşaat alanı **1.460 m²** dir.

Sonuç olarak;

Arsa Değeri = 1.460 * 2.635 = 3.847.100 TL bulunmuştur.

4.2. Maliyet Yöntemi

Bu aşamada aynı otelin maliyet yöntemi yaklaşımına göre değerlemesi ise aşağıda yapılmaktadır.

Tablo D.10.Arsa Alanı

ARSA ALANI (m ²)
340,84

Tablo D.11.Yasal ve Mevcut Alan m² farkları

KATLAR	YASAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KATLAR	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)
BODRUM KAT	255	BODRUM KAT	255
ZEMİN KAT	123	ZEMİN KAT	223
ASMA KAT	104	ASMA KAT	111
1. NORMAL KAT	183	1. NORMAL KAT	183
2. NORMAL KAT	185	2. NORMAL KAT	185
3. NORMAL KAT	187	3. NORMAL KAT	187
4. NORMAL KAT	187	4. NORMAL KAT	187
5. NORMAL KAT	183	5. NORMAL KAT	183
ÇATI KAT	53	ÇATI KAT	124
TOPLAM	1.460	TOPLAM	1.638

***Konu taşınmaz 8 yaşındadır. Toplam Ekonomik Ömrü 80 yıl varsayılmıştır.

***3 Yıldızlı Otel yapıları için yaklaşık birim inşaat maliyeti (bkz 16 Mart 2019 tarihli 30716 sayılı Resmi Gazete) 4C grubu olarak 1.630 TL/m² olarak belirlenmiştir.

$$\text{İnşaat Yeniden Üretim Maliyeti} = 1.460 \text{ m}^2 \times 1.630 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{2.379.800 \text{ TL}}$$

Konu taşınmazın amortismanı(Tanrıvermiş 2018: 164):

Amortisman Oranı = 1 / Ekonomik Ömür

$$=1/80=0,0125$$

Birikmiş Amortisman=Yeniden Üretim Maliyeti x Amortisman Oranı x
Yapı Yaşı

$$= 2.379.800 \times 0,0125 \times 8= 237.980 \text{ TL}$$

Maliyet Hesabı Piyasa Değeri = (İnşaat Maliyeti + Girişimci Karı –
Amortisman) + Arsa Değeri

Tablo D.12.Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespit Tablosu (KDV Hariç)

Maliyet Hesabı				
İnşaat Maliyeti	Girişimci Karı	Amortisman	Arsa Değeri	Değer (TL)
2.379.800 TL	%20	237.980 TL	3.847.100TL	6.464.880 TL

4.3. Gelir Yöntemi

Bölgede yapılan araştırmalarda aynı bölgede bulunan;

- * 2 yıldızlı 35 odalı Burç Best Otelin doluluk oranı ortalama %80 ve oda fiyatının kahvaltı dahil 150.-TL - 210.-TL arasında olduğu,
- * 4 yıldızlı ve 120 odası bulunan Divan Otelin doluluk oranı %70-75 ve oda fiyatının 265-350.-TL arasında olduğu,
- * 3 yıldızlı 63 odalı Sefa Otelin doluluk oranı ortalama %60 ve oda fiyatının kahvaltı dahil 250.-TL - 300.-TL arasında olduğu,
- * 4 yıldızlı Hilton Otelinin doluluk oranı %80-85 ve oda fiyatının 488.-TL'den başladığı olduğu bilgileri sağlanmış olup, 2 yıldızdan daha altı olanaklara sahip otellerde ise tek kişi gecelik fiyatların 100-150.-TL civarında olduğu bilgileri sağlanmıştır.

Konu taşınmaz kalite ve olanaklar açısından Burç Best Otel'den daha iyi, Sefa Otel ile benzer, Divan ve Hilton Otel'den daha düşük özelliklere sahiptir. Konu taşınmazın yetkilisi ile yapılan görüşmede doluluk oranlarının %80-90 arası olduğu ve gecelik fiyatların 230.-TL-320.-TL arası değiştiği beyan edilmiş, internet satış

sitelerinde ise tek kişilik oda fiyatların 192.-TL'den başladığı ve 2 kişilik odalarda 332.-TL'ye kadar çıktığı tespitleri yapılmıştır.

***30 odası bulunan konu taşınmaz ile ilgili olarak günlük oda geliri 250-TL, doluluk oranı %75 ve diğer gelirler %30 olarak yapılan araştırmalar neticesinde kanaat edilmiştir.

Tablo D.13.Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespit Tablosu

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR		1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Günlük Oda Geliri	250	250	262,5	275,6	289,4	303,8	319,0	335,0	351,7	369,3	387,83	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
Otel Brüt Oda Geliri		2.053.	2.155.	2.263.	2.376.	2.495.	2.620.	2.751.	2.888.	3.033.	3.185.0	25.823.
		125	781	570	749	586	366	384	953	401	71	986
Diğer Gelirler*	30,0	615.9	646.7	679.0	713.0	748.6	786.1	825.4	866.6	910.0	955.52	7.747.1
	0%	38	34	71	25	76	10	15	86	20	1	96
Dönem sonunda oluşacak artı değer											14.492.	14.492.
											072	072
TOPLAM GELİRLER		2.669.	2.802.	2.942.	3.089.	3.244.	3.406.	3.576.	3.755.	3.943.	18.632.	48.063.

		063	516	641	773	262	475	799	639	421	664	253
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı		1.734. 891	1.821. 635	1.912. 717	2.008. 353	2.108. 770	2.214. 209	2.324. 919	2.441. 165	2.563. 224	2.691.3 85	
Otel Yenileme Gideri												
TOPLAM GİDERLER		1.734. 891	1.821. 635	1.912. 717	2.008. 353	2.108. 770	2.214. 209	2.324. 919	2.441. 165	2.563. 224	2.691.3 85	21.821. 268
NET NAKİT AKIŞI		934.1 72	980.8 80	1.029. 924	1.081. 421	1.135. 492	1.192. 266	1.251. 880	1.314. 474	1.380. 197	15.941. 279	26.241. 985
İNDİRGE ME KAT SAYISI	14,0 %	0,877 2	0,769 5	0,675 0	0,592 1	0,519 4	0,455 6	0,399 6	0,350 6	0,307 5	0,2697	
NET BUGÜN KÜ DEĞER		819.4 49	754.7 56	695.1 70	640.2 88	589.7 39	543.1 81	500.2 98	460.8 01	424.4 22	4.300.0 61	9.728.1 63
TAŞINMAZIN RAYİÇ DEĞERİ (TL)		9.728.163,05 TL										

İndirgenme Kat Sayısı %14 takdir edilerek hesaplama yapılmıştır.

Taşınmazın Değeri = 9.728.163TL KDV Hariç bulunmuştur.

4.5. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Tablo D.14. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler			
Olumlu Faktörler		Olumsuz Faktörler	
1	Ulaşım kolaylığı	1	Proje hilafı imalatların bulunması
2	Caddeye yakın olması	2	Gayrimenkul sektöründeki durgunluk
3	Kaliteli bir tesis olması	3	

BÖLÜM 5: SONUÇ

5.1. Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yer alan arsa fiyatları ve standart 3 yıldızlı statüdeki otel binası maliyeti Arsa + Maliyet değerleri ile mevcut durum değeri hesaplanmıştır. Maliyet ve Gelir Yönteminden edinilen sonuçlar karşılaştırılmıştır. Gelir yöntemi ve maliyet yönteminin aritmetik ortalaması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve benzer özelliğe sahip otellerin doluluk oranları da göz önünde bulundurularak taşınmaza %75 doluluk oranı hesaplanmıştır.

Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi nedeniyle satışa konu edilmesi durumunda satış süresinin uzun süreceği öngörülmektedir.

5.2. Satış Değeri Takdiri

Tablo D.15. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

Yöntem Adı	TL	Ağırlık %	Tutar TL
Gelir Yöntemi	9.728.163 TL	%50	4.864.082 TL
Maliyet Yaklaşımı	6.464.880 TL	%50	2.232.440 TL
Emsal karşılaştırma Yöntemi	Kullanılmamıştır.	Kullanılmamıştır.	Kullanılmamıştır.
		T O P L A M	7.096.522 TL

Bu gayrimenkulün değeri **7.096.522 TL**olarak tespit edilmiştir.

Tespit edilen bu değer peşin satışı yönelik Türk Lirası cinsinden güncel pazar değeridir. Raporda belirtile değer, taşınmazın KDV hariç, tapu takyidatının temiz olması hali için verilen bilgi amaçlı fiyatıdır.

KDV Dahil =7.096.522 TL + KDV (%18) = 8.342.036 TL

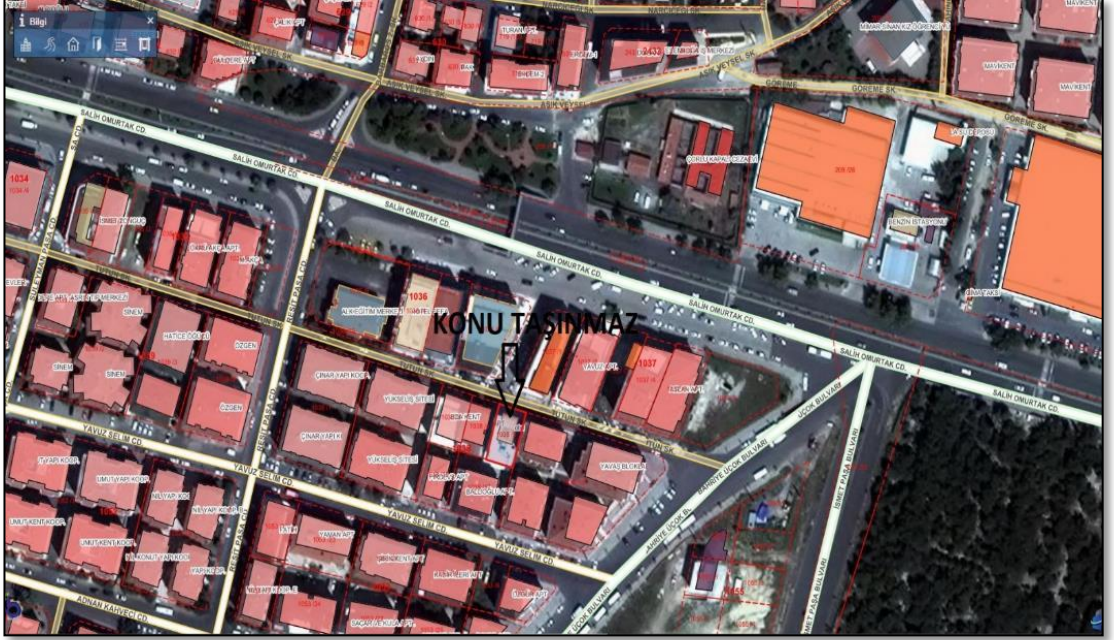
Durumu ve kanaatimi ifade eden değerleme raporumu bilgilerinize arz ederim.

xxxxx xxxxxx
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 10xxxx

SEZGİN YILDIZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPL Lisans Belge No: 407794

RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaza Ait Kroki



2. UAVT Kodu

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:
MUHİTTİN Mah. TÜTÜN Sok.
Apt. No:
Bina Koc

Bu adrese ait adres kodu:
27

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

3. Taşınmaza Ait İzin Belgesi Örneği

 T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI 

**TURİZM İŞLETMESİ
BELGESİ**

İŞLETMENİN
Adı :
Sınıf ve Türü :
Adresi :
Belge Sahibi :
Çalışma Saatleri :
Tarih ve Sayı :
Kapasite :

örnektir


Bakan a
Genel Müdür

N:1

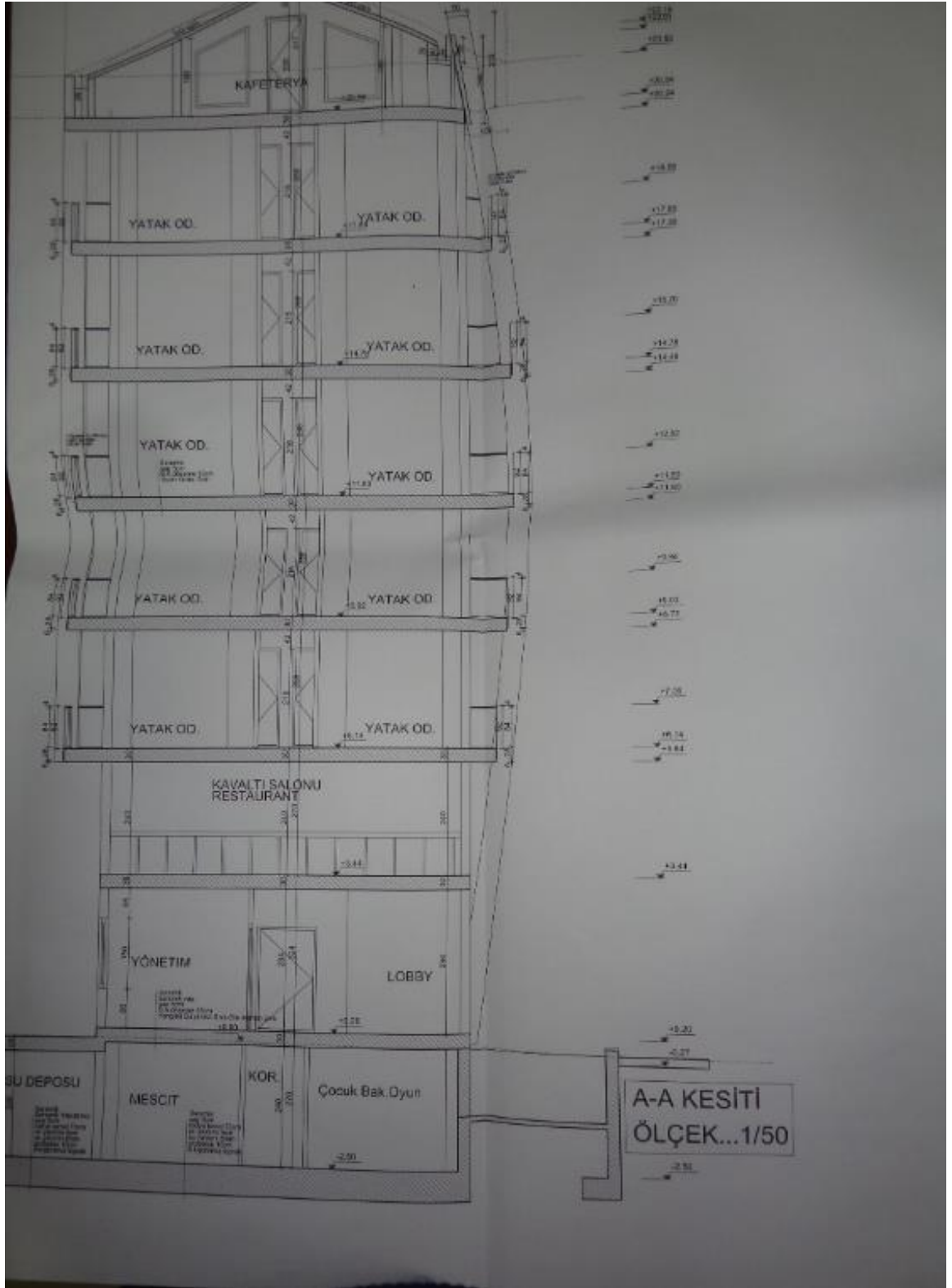
Bu belge 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca verilmiştir.

4. Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan:			MakbuzNo:073118312		Tarih:	
			DekontNo:		Başvuru:	
Taşınmaz Tipi: AnaTaşınmaz						
Taşınmaz ID: 29844727						
Ada/Parsel: 340.84						
İl/ilçe: TEKİRDAĞ/ÇORLU						
Yüzölçüm(m2): 340.84						
Kurum Adı: Çorlu TM						
Ana Taşınmaz Nitelik: 7 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI						
Mahalle/Köy Adı: MUHİTTİN M						
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:						
Kayıt Durum:						
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 126366784		-	1 / 1	340.84		-
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
		YILLIK 836	1/0	F.B.K.	Çorlu TM 12/04/2017 - 7712	Yok

5. Proje Görselleri

TG TASARIM MİMARLIK İNŞ.TAAH.LTD.ŞTİ.			
BAYOL İŞ MRK. K:3 NO:91 ÇORLU-TEKİRDAĞ			
TEL: 0 282 650 20 02 FAX: 0 282 654 46 02			
M			BLOK NO B3
ARSA BİLGİLERİ		İL	TEKİRDAĞ
PAFTA	29 M I	İLÇE	ÇORLU
ADA		MAHALLE	MUHİTTİN
PARSEL		SOKAK	
PROJE MÜELLİFİ		İMZA/KAŞE	
ADI-SOYADI			
ODA SİCİL NO			
BÜRO TESCİL NO			
VERGİ DAİRESİ	ÇORLU		
VERGİ SİCİL NO	843 034 4030		
PROJE BİLGİLERİ			
KULLANIM AMACI	OTEL	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	1
YAPI SINIFI	4-A	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	6
TABAN ALANI (TAKS)	131	TOPLAM KAT SAYISI	7
KAT ALANI (KAKS)		YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	1
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1534	YAPIDA KONUT/İŞYERİ SAYISI	0/1
MESLEKİ DEN. ONAYI	YAPI DEN./TUS ONAYI	İTFAİYE ONAYI	
<p>T.C. ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV DOSYASI</p>	<p>KARINÇA YAPIT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Sahil Cd. No: 22 Kat: 1/3 Çorlu / Tekirdağ Çorlu Vergi Dairesi: 924 001 2477</p> <p>Sabri HİDAYETÖĞLU Denetim Uzmanı Proje ve Uygulama Denetimci Denetçi No: 919</p>		
MİMARİ ONAY	AÇIKLAMA	İNŞAAT RUHSAT ONAYI	
<p>06.04.2015</p> <p>Melih İMVER Mimar</p>	<p>Tadilat projesi elekt. analizlenmiştir</p>	<p>Bilal PEKŞEN İmar ve Şehircilik Md. V.</p>	
<p>BU PROJE, MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ - CİDDALANMAZ - İKLANLANMAZ - PROJE MÜELLİFİNİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PUBLİTE HEVİLENGİ BİR DEĞİŞİMLİK YAPILMAZ.</p>			



6. Taşınmaza ait Görseller



7. SPL Lisans belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407794

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sezgin YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SONUÇ

Bu çalışmada gayrimenkullerin değerine nelerin etki ettiği, özellikle değerlendirme yöntemleri konusunda özetlenen bilgiler gerek daha önce yapılan çalışmaların sonuçları gerekse bu konuda otorite sayılabilecek uzman akademisyenlerin başyapıt eserlerinden derlenmiştir. Ayrıca UDS (2017), yer alan hususlar, ilgili kanun maddeleri (VUK, GVK), kurum ve kuruluşların resmi internet sitelerindeki (SPK, TDUB) güncel bilgilerden de yararlanılmıştır. Ayrıca özellikle yerli alanyazında yapılan çalışmaların geniş özeti tablo halinde sistematik olarak bu tez çerçevesinde sunulmuştur. O bakımdan bu çalışmanın teorik ve uygulama bölümünde yer alan bilgi ve raporların konuya ilgi duyanlara oldukça yararlı olacağı beklenmektedir. Bu çalışmanın içerdiği pratik bilgilerin yanısıra Türkiye’de binlerce sayıda ihtiyaç duyulan Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için son zamanlarda hazırlanmış ayrı bir kaynak olma özelliği taşımaktadır. Bu nedenle bu çalışmanın özellikle hiç değerlendirme yapmamış Konut ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için Tekirdağ İl sınırları içinde yapılan örnek uygulamalarla ilgili alanyazına katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler taşınmaz değerinin ekonomi içerisinde önemli bir yer tutmasına sebep olmaktadır. Gerçek değer arayışı, alım satım devir ve takaslarda bedel tespiti ile finans sektöründe yeniden yapılandırmaya bağlı olarak gayrimenkul kredilerinin objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler tarafsız, güvenilir, uzman gerçek ve tüzel kişiler tarafından hazırlanan raporların değerini arttırmıştır.

Uluslararası Standartlara göre, gayrimenkul değerlemede, Maliyet Yöntemi, Satışları Karşılaştırma (Emsal Satış) Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmaktadır. Ancak taşınmaz değerlendirme eldeki veriler analiz edilerek çeşitli nedenlerden dolayı birden fazla yöntem kullanılabilir. Gayrimenkullerin alım-satım fiyatını genelde piyasa koşulları belirlemektedir. Emsal (satışları karşılaştırma) satış yöntemi basit olması ve en son piyasa verilerini oluşturması bakımından değerlendirme raporlarında çokça yer verilmektedir. Binaların yeniden inşa etme maliyeti ve yerine koyma maliyeti yaklaşımları ile değerlendirilebilir. Yani bir kişi bağımsız bir yapıyı satın

almak yerine, arsa satın alıp, o yapının aynısını inşa edebileceği ihtimali göz önünde bulundurulmaktadır. Binanın değeri maliyet değerine yakın olmalıdır. Ancak arsa değeri hariçtir. Maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımlarında hesaplamalar bazı varsayımlar altında yapıldığı için bazen daha fazla zaman alabilmektedir. Gelir yaklaşımı gelecekte sağlanması beklenen yararların bugünkü değere dönüştürülmesidir. Hangi gayrimenkul gelir getiriyorsa bu yöntem ile değerlemesi yapılabilir. Risk sabitken, gelir arttıkça taşınmazın değeri de artar. Amaç alternatif yatırım araçları arasında daha çok gelir sağlamak esastır. Doğrudan indirgeme yaklaşımında yıllık net gelir, gelir oranına bölünerek ya da gelir katsayısı ile çarpılarak taşınmazın değeri bulunur. Hesaplaması da son derece kolay olduğu için emsal yöntemi gibi değerlendirme raporlarında sıkça karşılaşılmaktadır. Emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi ile elde edilen sonuçların gerektiğinde gelir yaklaşımı ile bulunan sonuçlar ile karşılaştırıldığı görülmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarının kurallara uygun olarak hazırlanması, değer tutarının gerçeği yansıtması, elbette ki vergilendirme, özelleştirme, kamulaştırma, alım-satım gibi işlemlerde tasarruf sahipleri, yatırımcılar, geliştiriciler devlet organları gibi taraflar arasındaki uyumsuzlukları azaltacaktır. Sonuçta en az maliyetle daha az zaman harcayarak ekonomik yatırımlar hızlanacak ve ülke kalkınmasına katkı sağlanacaktır. Otel işletmeleri, fabrika, akaryakıt istasyonu gibi bazı nitelikli gayrimenkullerin değerlendirilmesi sürecinde değerlendirme uzmanlarının çok çeşitli verilere ihtiyaç duyabileceğinden fizibilite (teknik, finansal ve ekonomik etüdler gibi) etüdülerinde bulunması gerekli olabilir.

Türkiye’de gayrimenkul değerlemesine ilişkin yararlanılabilecek kaynakların artması, farklı gayrimenkullere ilişkin yapılan değerlemelerin hangi yaklaşımlar sergilenecek nasıl yapıldığına ilişkin örnek uygulamaların okuyucu, ilgili ve sorumluların dikkatine sunulması bu tür problemleri giderici etki yapabilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının pratikte karşılaştıkları sorunları belirlemeye ilişkin nicel karakterli, Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sorunlarına ilişkin nitel karakterli başka araştırmaların yapılması olasıdır.

Türkiye’de 81 il ve ilçelerine ilişkin taşınmaz değerlemelerinde kullanılmak üzere, değerlendirme haritası oluşturulmalıdır. Başta tarım arazileri olmak üzere taşınmazın nevi ve tütüne göre, gerçek alım-satım değeri, kiralar, işletme gelirleri kayıt altına alınarak raporlaştırılmalıdır. Bu tür kayıt ve raporlar daha sonra yapılacak kapitalizasyon belirleme ve diğer analizlerde işlemleri kolaylaştıracaktır.

KAYNAKLAR

Kitaplar

- Altunışık, R, Coşkun R, Bayraktaroğlu S. ve Yıldırım E. (2007). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri Spss Uygulamalı*. 5. Basım. Sakarya. Sakarya Yayıncılık
- Ayan, Ebubekir, (2014), Konut Finansmanı ve Değerlemesi, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Baş, T. ve Akturan, U. (2013), Nitel Araştırma Yöntemleri, NVivi 7.0 ile Nitel Veri Analizi, Ankara: Seçkin yayıncılık.
- Büyüköztürk, Ş. (2010), *Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı*, 11.Baskı, Ankara: Pagem Akademi,
- Coşkun, R.; Altunışık, R.; Bayraktaroğlu, S. & Yıldırım, E. (2015) *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri, SPSS Uygulamaları*, (8. Baskı). Sakarya, Sakarya Yayıncılık.
- Kalaycı, Ş. (2009), SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikler, 4. Baskı, Ankara: Asil Yayın Dağıtım.
- Kalaycı, Ş. (2005), *SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri*, Asil Yayın Dağıtım, Ankara
- Karasar, N.(2014), *Bilimsel Araştırma Yöntemi*, 27. Baskı, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Köktürk, E ve Köktürk, E. (2016), Taşınmaz Değerlemesi, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Kitapevi,
- Küçükaslan, Nazife, (2015), Emlak Pazarlaması, Ekin Yayınevi, Bursa.
- Özdamar K. (1999), *Paket Programlar ile İstatistiksel Veri Analizi I*, 2.Baskı, Eskişehir: Kaan Kitapevi.
- Punch, K.F. (2011), *Sosyal Araştırmalara Giriş, Nicel ve Nitel Yaklaşımlar*, (Çev. Bayrak, D.; Arslan, H.B. ve Akyüz, Z.) İkinci Baskı, Ankara, Siyasal Kitabevi.
- Sönmez, V., & Alacapınar, F. G. (2013). *Örneklendirilmiş Bilimsel Araştırma Yöntemleri*, . Ankara: Anı Yayıncılık.
- Turan, S. ve Özen, H. (2013), Dokümanlardan verilerin toplanması, İçinde Saharan B. Merriam (Çeviri Editörü Sebahattin Turan) Nitel Araştırma Desen ve Uygulama İçin Bir Rehber, Üçüncü basımdan çeviri, Ankara, Nobel Yayınevi.
- Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S. (2007), *SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri*, 2.baskı, Detay Yayıncılık, Ankara.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2008), *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, 6.Baskı, Ankara: Seçkin Kitapevi.
- Yolcu, H. (2014), Bilimsel Araştırmaya İlişkin Temel Kavramlar, İçinde (edi. Tanrıoğan, Abdurrahman) *Bilimsel Araştırma Yöntemleri* (s. 10), 4. Baskı, Ankara, Anı Yayıncılık.
- Yurtseven, H.R.; Erkul, H. ve Morkoç (2013), *Örneklerle Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntem ve Teknikleri*, Detay Yayıncılık, Ankara.

Makaleler

- Çağatay, U. ve Tecim, V. (2011), Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15 (3), 375-393.
- Çakır, P. ve Sesli, F. A. (2013), Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi 5 (3), 1-16.
- Ertaş, M. (2007), Taşınmaz Değerlemesi İçin Değer ve Değer Öğretisi, Journal of Technical-Online 6 (3),
- Gilbertson, B. ve Preston D. (2005). A Vision for Valuation Practice Briefing, Journal of Property Investment & Finance, 23(2): 123-140.
- Hatzichristos, T. ve French, N. (2003), Real estate appraisal: a review of valuation methods, Journal of Property Investment & Finance, 21 (4), 383-401.
- Karadeniz, E.; Kandır, S.; Yılmaz, Ö. ve Yıldırım, B. (2009), Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Değerleme ve Bütünsel Değerin Hesaplanması: Hipotetik Bir Uygulama, Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi, 20 (2), 149-168.
- Karakuş, H. H.; Özdemir, T. ve Turabi, A. (2011) Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi, BAU Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi 13(2), 112-119
- Popescu, D.; Emilia C. M.; Rodica, B.; Sven, B. (2009), Methodology For Real Estate Appraisal Of Green Value, Environmental Engineering and Management Journal, May/June 2009, 8 (3), 601-606.
- Utkucu, T. (2007). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Değerini Etkileyen Unsurlar, Vergi Dünyası Dergisi Ocak.

Tezler

- Akkaynak, B., (2014), Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Alptürk, E., 2007, Gayrimenkul Değerleme Rehberi, Ankara Maliye ve Hukuk Yayınları.
- Akman, N., (2007), Planlamanın Gayrimenkul Yatırımlarına Etkisinin, En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi İle Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Amca, F. (2016), Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkezde Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dalkıran, M. (2015), Gayrimenkul Değerleme ve İzmir İli Balçova İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, Gediz Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Daşkiran, Filiz, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği, Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla, 2016
- Erdoğan, S. (2012), Gayrimenkul Değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Gemici, Ş.A. (2008), Gayrimenkul Değerlemesi, Maliyet Yaklaşımına Dayalı Bina Değer Tahmin Yöntemi ve İstanbul İli İçin bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gödur, E. (2016), Development Of An Ontology For Realty Valuation Reports, Yüksek Lisans Tezi, İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Karabaş, F(2010), Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Özçelik, N. (2004), Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Saraç, E. (2012), Yapay Sınır Ağları Metodu İle Gayrimenkul Değerleme, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Savuran, O. İ. (2008), Gayrimenkul Fiyat Endeksleri ve İstanbul Etiler Bölgesinde Konutlar İçin Hedonik Fiyat Endeksi Uygulaması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Şahin, D. (2010), Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü.
- Tatoğlu, H.E. (2008), Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman/ Ankara Bölgesinde Bir Uygulama, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Üniversitesi,
- Türeoğlu, Z.E. (2008), Konut Finansmanında Gayrimenkul Değerlemesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul.
- Ünlü, S.(2010), Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yardımı İle Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması ve Eskişehir Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

İnternet, İlgili Mevzuat ve Diğerleri

Appraisal Institute, <https://www.appraisalinstitute.org/>

Anderson, F.J. ve Landberk, R.R. (2005), Real estate Appraisal: A study of real estate appraisers in Sweden, Jönköping International Business-School, <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:3912/FULLTEXT01.pdf>, erişim: 07.02.2015.

Büyük Türkçe Sözlük, TDK,

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5c519d11bd43c5.36354765, erişim: 30.01.2019

Köktürk, Erol, (2009), Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve YönelimlerTMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Ramirez, John C. (2018), Industrial and Commercial Real Estate Appraisal Procedures, Property Valuation Thought Leadership, Insights, Winter,2018. http://www.willamette.com/insights_journal/18/winter_2018_5.pdf, erişim: 07.02.2019.

Schram, J. F. (2006), Real Estate Appraisal, Rockwell Publishing.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ(*) (Seri: VIII, No: 35) (12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.)

Tanrıvermiş, H.; Öcal, Ş.A. ve Demir, E. (2018), Gayrimenkul mevzuatı, SPL, 1019 Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.

Tanrıvermiş, H. (2018), Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL, 1014 Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.

3 Temmuz 2017 Tarih Pazartesi Günlü ve 30113 Sayılı Resmî Gazete Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.

TDUB, Değerleme Sektörü Analizi,2018 yılı ilk 9 ay,

[http://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM_rapor_2018_3_cayrek\(ilik_9_ay\).pdf](http://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM_rapor_2018_3_cayrek(ilik_9_ay).pdf), erişim: 30.01.2018

Türk Medeni Kanunu Mevzuatı (Ocak-2017), Adalet Bakanlığı, Yayın İşleri Dairesi Başkanlığı, Ankara, <http://www.yayin.adalet.gov.tr/dosyalar/pdf/tmkm.pdf>, erişim: 20.01.2019.

UDS (2017), Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi.

3 Temmuz 2017 Tarih Pazartesi Günlü ve 30113 Sayılı Resmî Gazete Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.