

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 34608673-300-[3151-0]-495
Konu : Değerleme İşlemleri

07/01/2016

.....VALİLİĞİNE

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi işlemlerine esas olacak bedellerin, uluslararası değerlendirme standartları dikkate alınarak tespitine ilişkin değerlendirme kriterleri oluşturmak, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemek amacıyla Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) 28.11.2014 tarihli ve 2014/1 No.lu Genelgesi yürürlüğe konulmuştur.

Öte yandan, Bakanlığımızda (Genel Müdürlüğümüz) değerlendirme işlemi ile görevli Maliye Uzmanları tarafından yapılacak olan kıymet takdiri işlemleri sonucu düzenlenecek olan “değerleme raporları”nın şeklen ve içerik olarak uluslararası standartlara uygun, açık ve kolay anlaşılır bir şekilde düzenlenmesi ve bu konuda uygulama birliğinin sağlanmasını teminen, söz konusu raporların ekte yer alan Değerleme Raporu formatına uygun olarak düzenlenmesi Genel Müdürlüğümüz Makamının 19.07.2013 tarih ve 809 sayılı Olurlarıyla uygun görülmüş ve bu tarihten sonraki raporlar bu formata uygun olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen işlemlere yönelik olarak, Bakanlığımızda (Genel Müdürlüğümüz) değerlendirme işlemi ile görevli Maliye Uzmanları tarafından yapılmakta olan kıymet takdir işlemlerinin yanı sıra ilgili Valilikler (Defterdarlıklar) ya da Kaymakamlıklar (Malmüdürlükleri / Milli Emlak Müdürlükleri) tarafından yapılmakta olan kıymet takdir işlemlerinde de uygulama birliği ve standardizasyon sağlanması, değerlendirme işlemlerinin etkin ve sağlıklı bir biçimde yürütülmesi açısından büyük önem arz etmektedir.

Buna göre, ilgili Valilikler (Defterdarlıklar) ya da Kaymakamlıklar (Malmüdürlükleri / Milli Emlak Müdürlükleri) tarafından yapılmakta olan kıymet takdir işlemleri sırasında;

1) Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüzün) 2014/1 sayılı Genelgesinde belirtilen usul ve esaslara azami ölçüde uygun hareket edilmesi ve bu Genelgede yapılması istenilen tüm işlemlerin tam ve doğru bir biçimde yerine getirilmesi,

2) Bahsi geçen Genelgede belirtilen değerlendirme yöntemlerinden, “emsal karşılaştırma yöntemi” ile yapılacak değer tespitlerinde;

a-Değerleme konusu taşınmazın yanı sıra, emsal olarak kabul edilen taşınmazların hukuki ve fiili durumuna ilişkin tüm bilgilerin (tapu bilgileri, kadastral durumu, eğimi, toprak yapısı, geometrik şekli vb. tüm topoğrafik özellikleri, imar planında ayrıldığı amaç, inşaat emsali, kat adedi, yüksekliği vb. imar durumuna ait tüm bilgiler, hangi altyapı hizmetlerinden

Ayrıntılı bilgi için irtibat:F.ÖZKAN

Telefon: Faks:

e-posta: Elektronik Ağ: www.maliye.gov.tr

yararlandığı, şehir merkezine yakınlığı vs.) eksiksiz bir şekilde temin edilerek, değerlendirme konusu taşınmazla, emsal taşınmazların olumlu ve/veya olumsuz tüm özelliklerinin ayrıntılı bir şekilde karşılaştırmalarının yapılması ve bunların değer tespitine etkilerinin net bir biçimde ortaya konulması,

b-Bazı durumlarda, değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabileceği belirtilen (bu durum ilgililerince de ileri sürülebilir) ancak hukuki ve fiili durumu açısından değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil etmediği anlaşılan taşınmazlara ilişkin olarak da yine tüm bilgilerin eksiksiz bir şekilde temin edilerek, değerlendirme konusu taşınmazla bu taşınmazların özelliklerinin ayrıntılı bir şekilde karşılaştırılması sonucu, bu taşınmazların emsal olmama nedenlerinin net bir biçimde ortaya konulması,

c-Düzenlenecek olan Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu, Defterdarlık Uzmanı Raporu vb. belgelerde ya da ekinde, emsal olarak kabul edilen veya kabul edilmeyen taşınmazların aynı fotoğraf, harita, uydu görüntüsü vs. üzerinde birlikte görüntülenmesi/gösterilmesi,

3) Ayrıca, yapılacak olan kıymet takdir işlemleri kapsamında, denetim yetkisine haiz Defterdarlık Uzmanlarınca düzenlenecek olan raporlarda, yukarıda belirtilen hususlara uyulmasının yanı sıra, raporların ekte yer alan Değerleme Raporu formatına uygun olarak düzenlenmesi,

Gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

H.Abdullah KAYA

Bakan a.

Genel Müdür

EK :

Değerleme Raporu Formatı (EBYS üzerinden yazıya eklenmiştir)

DAĞITIM :

81 İl Valiliğine

Ayrıntılı bilgi için irtibat:F.ÖZKAN

Telefon: Faks:

e-posta: Elektronik Ağ: www.maliye.gov.tr



DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2013/05
Rapor Tarihi: 16.03.2013



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	Raporun teslim tarihi yazılacaktır.					
RAPOR KONUSU	Görevlendirmedeki rapor konusu yazılacaktır.					
MEVCUT KULLANIMI	Taşınmaz veya taşınmazların değerlendirme işlemi gerçekleştiği anda hâlihazırda kullanım durumu yazılacaktır.					
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz veya taşınmazların tapuda yer alan malik, yüz ölçüm, ada, parsel bilgileri yazılacaktır.					
İMAR DURUMU	Taşınmaz veya taşınmazların rapor tarihi itibarıyla imar planında ayrıldığı/ayrıldıkları amaç/amaçları ile yapılaşma koşulları yazılacaktır.					
		DEĞER 1	DEĞER 2	DEĞER 3	DEĞER 4	DEĞER 5
BEDELE İLİŞKİN VERİLER (TL/m ²)	EMLAK VERGİ DEĞERİ (ARSA- ARAZİ)					
	MUHDESAT BEDELİ					
	BİLİRKİŞİLER					
	KAMU KURUMLARI					
	MİLLİ EMLAK VERİLERİ					
	EMSAL TAPU SATIŞLARI					
	PİYASA EMSAL SATIŞ					
	PİYASA EMSAL PORTFÖY					
	İNTERNET ARAŞTIRMASI					
AÇIKLAMA	Taşınmaz veya taşınmazlara ilişkin yapılan kıymet takdiri hakkında özet bilgi yazılacaktır.					
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	Uluslararası değerlendirme standartlarına göre kabul edilmiş değerlendirme yöntemlerinden hangisi veya hangilerinin kullanılmış olduğu belirtilecektir.					
TAHMİN EDİLEN BEDEL RAPORU HAZIRLAYAN	Taşınmaz veya taşınmazlar hakkında tahmin edilen bedel yazılacaktır.					

NOT 1: Bilgilerin ayrılan alana sığmaması halinde ilgili başlık yazılarak bağlantı yapılabilir. Örnek, “Bkz. Taşınmaz İmar Bilgileri” gibi.

NOT 2: Bedele ilişkin veriler kısmında bilginin hangi bedel türünde verildiği dipnot şeklinde belirtilebilir. Örnek “* Bu bedel irtifak/satış/kira bedelidir” şeklinde.



FOTOĞRAF VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Bu sayfada mümkünse taşınmazın büyük boyutlarda ön/yan görünüşlü fotoğrafı ile taşınmazın uydu görüntüsüne yer verilecektir.

Taşınmazın diğer fotoğrafları veya birden fazla taşınmazlar için fotoğraflar ek bölümüne bağlantı sağlanarak verilebilecektir.

Fotoğraflar taşınmazı tanımlayacak ve değerini etkileyebilecek faktörleri gösterir biçimde olmalıdır. (eğim, zemin yapısı, yola cephesi vb.)



İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	1
FOTOĞRAF VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
1. GİRİŞ	4
2. KONU	4
3. DEĞER TANIMI	4
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER	5
4.1. Taşınmaz Mülkiyet Bilgileri	5
4.2. Taşınmaz İmar Bilgileri	5
4.3. Taşınmaz Mahallinde Yapılan Tespitler	5
4.4. Taşınmaz Konum Bilgisi	5
5. TAŞINMAZ ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	6
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	6
5.1.1. Emsal Satış Bilgileri	6
5.1.2. Emsal Portföy Bilgileri	6
5.1.3. Kat Karşılığı Bilgileri	6
5.1.4. Değerleme Konusu Taşınmazın Kıymet Takdir Geçmişi	7
5.2. Maliyet Yöntemi	7
5.3. Gelir İndirgeme Yöntemi	7
5.3.1. Kira Gelir Bilgileri	7
6. TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	8
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	8
8. SONUÇ	9
EKLER	9



1. GİRİŞ

Yapılan görevlendirmenin tarih ve sayısı yazılacaktır.

2. KONU

Yapılan görevlendirmenin konusu yazılacaktır.

3. DEĞER TANIMI

SPK tarafından yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ekinde yer alan UDES' te pazar değeri, bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır, şeklinde tanımlanmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları açısından bakıldığında yukarıda sayılan şartlardan herhangi birisinin sağlanmaması halinde oluşan değer Pazar değeri olarak addedilmemektedir. Bu kapsamda da farklı değer tanımları standartlar arasında tek tek sayılmıştır.

Bu bölümde varsa taşınmaz değerlendirme sırasında göz önüne alınması gereken mevzuattan kaynaklanan kısıtlamaların ve sınırlamaların belirtilmesi, bu yasal hükümlerin varlığı veya yokluğu nedeniyle değer üzerindeki etkisinin açıklanması gerekmektedir. Örneğin, kamulaştırma kanununun geçici 6. Maddesi kapsamında yapılan değerlendirme işlemleri taşınmazın kamulaştırma tarihindeki özellikleri esas alınarak yapılmak zorundadır. Bu örnekte olduğu gibi taşınmaz değerlemesinde göz önüne alınması gereken mevzuattan kaynaklanan kısıt veya sınırlamaların varlığı bu bölümde ilgili mevzuat hükmü alıntısı ile birlikte belirtilmelidir.



4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Taşınmaz Mülkiyet Bilgileri

Taşınmaz veya taşınmazların hukuki durumunun analizi bu bölümde yapılacaktır. İlgili tapu idaresinden temin edilen bilgiler bu bölümde yer alacaktır.

4.2. Taşınmaz İmar Bilgileri

Taşınmaz veya taşınmazların imar durumunun analizi bu bölümde yapılacaktır. İlgili belediyeden Taşınmaz veya taşınmazların imar çapı ile plan notlarında yer alan bilgiler bu bölümde yer alacaktır. Ayrıca ilgili belediyeden taşınmazın halihazırda hangi tür belediye hizmetlerinden (elektrik, altyapı, ulaşım, telefon-internet, çöp toplama, vb.) yararlandığı ayrıntılı olarak sorulmalı ve bu husus da bu başlık altında belirtilmelidir.

4.3. Taşınmaz Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmaz veya taşınmazların hâlihazırdaki durumu bu bölümde belirtilecektir. Ayrıca taşınmaz üzerinde muhdesat bulunması halinde gerekli bilgiler bu başlık altında yazılacaktır.

4.4. Taşınmaz Konum Bilgisi

Taşınmaz veya taşınmazların bulunduğu bölge içindeki konumu anlatılacaktır. Belli ve bilinen merkez taşınmazlara uzaklıklarının uydu görüntüsü üzerinden gösterimi yapılabilir. Ayrıca bu bölümde uydu görüntüleri üzerinde taşınmaz veya taşınmazların konumunun gösterilmesi yararlı olacaktır.



5. TAŞINMAZ ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

Bu bölümde taşınmaz veya taşınmazların hangi değerlendirme yöntemi ile değerlendirileceği belirtilmeli, elde edilen fiyat verileri tablo halinde açıklanmalıdır.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

UDES tanımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Karşılaştırma yöntemi uygulamasında aşağıda yer alan yol ve yöntemler üzerinden hesaplama yapılabilir.

5.1.1. Emsal Satış Bilgileri

Değerlemesi yapılacak taşınmazın özellikleri ne ise emsal alınan taşınmazlarda da o özelliklerin varlığı aranmalı, aradaki değer farkı bu özellikler üzerinden hesaplanmalıdır.

Emlak Vergi Değeri, Kamu Kurumları, Milli Emlak Verileri, Emsal Tapu Satışları, Piyasa Emsal Satış verileri bu bölümde tablo halinde verilecektir.

Emsal satış bilgilerinin uydu görüntüsü üzerinde yerleri işaretlenerek bu bölüme eklenebilir.

5.1.2. Emsal Portföy Bilgileri

Bilirkişiler ile yapılan görüşmelerde halihazırda portföylerinde yer alan taşınmazlara ilişkin bilgiler edinilip bu bölüme eklenebilir.

İnternet araştırması sonuçları bu kısımda yer alacaktır.

Veriler uydu görüntüsü üzerinde yerleri işaretlenerek bu bölüme eklenebilir.

5.1.3. Kat Karşılığı Bilgileri

Bölgedeki konut ve/veya ticari ünite satış fiyatları ile kat karşılığı oranları edinilerek ayrı bir hesaplama yapılabilir.



5.1.4. Değerleme Konusu Taşınmazın Kıymet Takdir Geçmişi

Son 3 yıl içerisinde taşınmaz veya taşınmazlar ile ilgili yapılan kıymet takdirleri bilgileri bu bölümde belirtilecektir.

5.2. Maliyet Yöntemi

UDES tanımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Yerine koyma (orijinal yapı elemanları ve tekniği kullanılarak tekrardan yapılması halinde maliyeti) veya yeniden yapma (yeni teknoloji yapı malzemeleri ve teknikleri kullanılarak) yöntemiyle belirlenecek maliyetler kullanılarak bulunan değer yazılacaktır.

5.3. Gelir İndirgeme Yöntemi

UDES tanımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

5.3.1. Kira Gelir Bilgileri

Mevcut kira bedelleri ve yapım maliyet bedelleri edinilerek ayrı bir hesaplama yapılabilir.



6. TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)

Taşınmazın zayıf ve güçlü yönleri, fırsatları, tehditleri şeklinde taşınmaz değerini olumlu/olumsuz etkileyebilecek bütün etmenler göz önüne alınmalı, tablo halinde sunulmalıdır.

<i>Güçlü yanları</i> <i>Olumlu ve güçlü olan özelliklerinin belirlenmesi</i>	<i>Zayıf yanları</i> <i>Olumsuz veya zayıf olan özelliklerinin belirlenmesi</i>
<i>Fırsatları</i> <i>Olası fırsatlar belirlenmesi</i>	<i>Tehditleri</i> <i>Olası tehlike, risk (ekonomik kriz vb. riskler)</i>

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Farklı değerlendirme metodlarının ve analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması, raporda başlığı olmayıp yer verilemeyen hususlar ve gerekçeleri belirtilecek ve ulaşılan nihai bedel belirtilecektir.



8. SONUÇ

Sonuç değerlendirmesi yapılarak tahmin edilen bedelin verildiği kısım bu bölümde yazılacaktır.

İL, TARİH

İMZA

AD SOYAD

UNVAN

EKLER

Fotoğraf, Grafik, Pafta Örneęi, Plan, Tablo vb. *h. k. l. i. s. i. b. a. y. a. n. l. a. r. v. s.*

ÖNEMLİ

Gayrimenkulün türüne bağlı olarak kullanılması öngörülmeven değerleme yöntemleri hakkında herhangi bir veri girişi yapılmayacaktır. Örneğin kira değeri analizi veya hasılat paylaşımı veya kat karşılığı ile ilgili bir çalışma yapılmıyorsa ilgili bölümler rapor içeriğinde yer almayacaktır. Raporlar gerektiği durumlarda (özel açıklama, izahat yapılması gereken durumlarda) ilave maddelerle genişletilebilir.

Bakanlık dosyasında bulunan belgeler ek yapılmayacaktır.

Değerleme Raporu mümkün olduğunca kısa, net ve açık bir şekilde düzenlenecek, gereksiz bilgilere yer verilmeyecektir.

İlgili başlıklarla alakalı bilgiler kısa ve öz olarak belirtilecektir.

Örnek:

Gayrimenkul İmar Bilgileri

İmar Uygulaması : 1/1000'lik yoktur (1/25000'lik vardır)

İmarda Ayrıldığı Amaç : Ağaçlandırılacak Alan

Emsal : 0,5

(Ek:4)