

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ VE DEĞERLEMELERİN VERGİ
ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fatih KAYA**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

OCAK 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ VE DEĞERLEMELERİN VERGİ
ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fatih KAYA
(516051007)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20 Aralık 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 27 Ocak 2011

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Mustafa YANALAK (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Reha Metin ALKAN (İTÜ)
Doç. Dr. Halis SAKA (GYTE)**

OCAK 2011

ÖNSÖZ

Gayrimenkul değerlerinin doğru olarak tespitinin mesleğim olan vergi incelemelerindeki önemini bilerek bu çalışmaya başladım. Ancak, bu çalışmamla birlikte, ülkemizdeki mevcut uygulamalarla değerlendirme standartları arasındaki farkları detaylı olarak görme fırsatım olduğundan, konunun sadece vergi üzerinde değil tüm kamu uygulamalarındaki önemini daha yakından hissettim. Bu tezi yöneten ve çalışmalarım sırasında değerli bilgi ve yardımlarını esirgemeyen Sayın Prof. Dr. Mustafa YANALAK'a, çalışma sürecinde her türlü teknik bilgi ve tecrübelerini aktaran arkadaşım Araş. Gör. Seyit Ahmet AKDAĞ'a ve çalışmam süresince maddi ve manevi desteğini esirgemeyen eşim Araş. Gör. Fazile EREN KAYA'ya teşekkürü bir borç bilirim.

Aralık 2010

Fatih KAYA
Hesap Uzmanı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
2. GAYRİMENKUL KAVRAMININ TANIMI, KAPSAMI VE ÜLKEMİZDEKİ ÖNEMİ	5
2.1. Gayrimenkul Kavramının Tanımı Ve Kapsamı.....	5
2.1.1. Sosyal ve ekonomik açıdan gayrimenkuller	5
2.1.1.1. Arazi ve arsa	6
2.1.1.2. Bina	6
2.1.2. Hukuksal alanda gayrimenkuller	7
2.1.2.1. Özel hukukta gayrimenkuller.....	7
2.1.2.2. Kamu hukukunda gayrimenkuller.....	9
2.2. Gayrimenkullerin Mülkiyet Yapısı.....	10
2.2.1. Kıtalar itibarıyla gayrimenkullerin mülkiyet yapısı	10
2.2.1.1. Afrika Kıtası.....	10
2.2.1.2. Asya Kıtası.....	10
2.2.1.3. Avrupa Kıtası	11
2.2.1.4. Güney Amerika Kıtası	11
2.2.1.5. Kuzey Amerika Kıtası.....	12
2.2.2. Ülkemizdeki gayrimenkullerin mülkiyet yapısı	12
2.2.3. Ortaya çıkan sonuçların Türkiye açısından değerlendirilmesi	14
2.3. Gayrimenkullerin Ülkemizdeki Önemi.....	15
2.3.1. Ekonomik açıdan	15
2.3.2. Kültürel ve tarihsel açıdan	16
3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
3.1. Değer Kavramı.....	17
3.1.1. Piyasa (Pazar veya Rayiç) değeri	19
3.1.2. Gerçek değer	20
3.1.3. Vergi değeri	21
3.1.4. Kullanım değeri	22
3.1.5. Kredi değeri	24
3.1.6. Sigorta değeri.....	24
3.1.7. Sürüm değeri.....	24
3.1.8. Yatırım değeri	24
3.1.9. Mukayyet (Kayıtlı) değer	25

3.1.10. Maliyet değeri	25
3.1.11. Tasarruf değeri	25
3.1.12. Borsa rayici	25
3.1.13. İpotek değeri	25
3.2. Gayrimenkul Değerlemeleri	26
3.2.1. Değerleme esasları	26
3.2.2. Değerleme uzmanlarında olması gereken özellikler	27
3.2.3. Gayrimenkul değerlemelerine ilişkin yasal düzenlemeler	29
3.2.3.1. Kamulaştırma Kanunu	29
3.2.3.2. Vergi mevzuatındaki düzenlemeler	30
3.2.3.3. Özelleştirme Kanunu	35
3.2.3.4. Tapu Sicil Tüzüğü	36
3.2.3.5. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan tebliğler	37
3.2.4. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşlar	43
3.2.4.1. TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)	44
3.2.4.2. IVSC (International Valuation Standards Committee)	46
3.2.4.3. CRE (The Counselor of Real Estate)	47
3.2.4.4. Appraisal Institute (Değerleme Enstitüsü)	48
3.2.4.5. RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	50
3.2.4.6. ASA (The American Society of Appraisers)(Amerikan Değerlemeciler Topluluğu)	51
3.2.4.7. AIC (Appraisal Institute of Canada-Canada Değerleme Enstitüsü)	52
3.3. Gayrimenkul Değerleme Süreci ve Yöntemleri	53
3.3.1. Gayrimenkul değerleme süreci	53
3.3.2. Gayrimenkul değerleme yöntemleri	55
3.3.2.1. Emsal karşılaştırma yöntemi	55
3.3.2.2. Gelir kapitalizasyon yöntemi (Gelir indirgeme yöntemi)	57
3.3.2.3. Maliyet yaklaşımı	61
3.4. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	66
3.4.1. İçsel Unsurlar	66
3.4.1.1. Fiziki koşullar	66
3.4.1.2. Fayda	66
3.4.1.3. Kıtılık	66
3.4.1.4. Devredilebilirlik (Pazarlanabilirlik)	67
3.4.2. Dışsal unsurlar	67
3.4.2.1. Sosyal faktörler	67
3.4.2.2. Ekonomik faktörler	67
3.4.2.3. Yasal düzenlemeler	68
3.4.2.4. Fiziksel faktörler	69
3.4.3. Gayrimenkul değerlerine ilişkin bazı varsayımlar	70
3.4.3.1. Yönetmel ve sosyoekonomik varsayımlar	70
3.4.3.2. Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlar	71
3.4.3.3. Gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin varsayımlar	72
3.4.3.4. Gayrimenkul ile ilgili bazı değer etmenlerinin ampirik bağlantılarla ifade edilmesi	73
4. TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ	79
4.1. Gayrimenkul Alım, Satım ve İnşası Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi	79
4.1.1. Faaliyetlerin kurum bünyesinde yürütülmesi	79

4.1.2. Faaliyetlerin gerçek kişi bünyesinde yürütülmesi	80
4.1.2.1. Ticari kazanç	80
4.1.2.2. Diğer gelir unsurları	85
4.1.3. Gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetlerinin katma değer vergisi karşısındaki konumu	85
4.2. Gayrimenkul Kiralamalarında Vergilendirme	86
4.2.1. Konut kira gelirlerinin vergilendirilmesi	87
4.2.2. İşyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesi	87
4.3. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Alınan Diğer Vergiler	89
4.3.1. Emlak Vergisi	89
4.3.2. Tapu ve kadastro harçları	90
4.3.3. Belediye Gelirleri Kanunu'nda yer alan vergi, harç ve katılma payları ..	92
4.3.3.1. Çevre Temizlik Vergisi	92
4.3.3.2. Harçlar	93
4.3.3.3. Katılma Payları	96
5. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN ŞİRKETLER VE VERGİLENDİRİLMESİ	101
5.1. Şirket Türleri	101
5.1.1. Adi şirket	101
5.1.2. Ticaret şirketleri	102
5.1.2.1. Kollektif şirket	102
5.1.2.2. Komandit şirket	102
5.1.2.3. Anonim şirket	103
5.1.2.4. Limited şirketler	104
5.1.2.5. Yapı kooperatifleri	105
5.1.3. İş ortaklıkları ve konsorsiyumlar	105
5.1.4. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)	107
5.1.4.1. Özellikleri	107
5.1.4.2. Önemi	108
5.1.4.3. Tarihçesi	109
5.2. Vergilendirilme	114
5.2.1. Genel olarak şirket türlerinin vergilendirilmesi	114
5.2.2. Gayrimenkul yatırım şirketlerinin verginin konusuna giren faaliyetleri ve işlemleri	114
5.2.2.1. İnşaa, kiralama ve alım-satım faaliyetleri	114
5.2.2.2. Gayrimenkullere ilişkin çeşitli işlemler	115
5.2.2.3. Ortaklara kâr dağıtım işlemleri	115
5.2.3. Gayrimenkul şirketlerine vergi kanunlarında tanınan muafiyet ve istisnalar	116
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ ALANINDA ÜLKEMİZİN KONUMU	119
6.1. Değerleme Altyapısı	119
6.2. Kamu Yönetimi Uygulamaları	120
6.2.1. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın uygulaması	120
6.2.2. Vergi idaresinin uygulamaları	123
6.2.2.1. Emsal bedel tespiti	123
6.2.2.2. Vergi değerinin tespiti	124
6.2.3. Kamulaştırma, özelleştirme ve diğer kamu yönetimi uygulamaları	128
7. SONUÇ	129

KAYNAKLAR.....	133
EKLER.....	137
ÖZGEÇMİŞ.....	148

KISALTMALAR

AACI	: Accredited Appraiser Canadian Institute
AI	: Appraisal Institute
AIC	: Appraisal Institute of Canada
ASA	: The American Society of Appraisers
BGK	: Belediye Gelirleri Kanunu
BK	: Borçlar Kanunu
CRA	: Canadian Residential Appraiser
CRE	: The Counselor of Real Estate
DUD	: Değerleme Uzmanları Derneği
EVİK	: En Verimli ve En İyi Kullanım
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
EVS	: Approved European Property Valuation Standards
FRICS	: Fellow of RICS
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
HK	: Harçlar Kanunu
IRC	: Internal Revenue Code
IVSC	: International Valuation Standards Committee
İNA	: İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi
İÜ	: İstanbul Üniversitesi
İVO	: İç Verim Oranı
İVS	: Uluslararası Değerleme Standartları
KAKS	: Katlar Alanı Katsayısı
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KK	: Kamulaştırma Kanunu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
MRICS	: Member of RICS
NBD	: Net Bugünkü Değer
ÖK	: Özelleştirme Kanunu
RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSCB	: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TEGOVA	: The European Group of Valuers' Associations
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
USPAP	: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
VUK	: Vergi Usul Kanunu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1: Hazine'ye ait taşınmazların tür, sayı ve yüzölçümleri bazında dağılımı	12
Çizelge 2.2: Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmazların en yüksek ve en düşük paya sahip olduğu 5 ilin dökümü.....	13
Çizelge 2.3: Devlete ait taşınmazların mülkiyet durumuna göre dağılımı	13
Çizelge 3.1: Taşınmaz cinsleri itibarıyla emlak vergisi oranları.....	22
Çizelge 3.2: SPK tarafından lisans verilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketleri..	41
Çizelge 4.1: İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi tarifesi.....	92
Çizelge 4.2: Kaynak suları harç tarifesi.....	94
Çizelge 4.3: Bina inşaat harcı tarifesi	94
Çizelge 4.4: İmar ile ilgili harçlara ilişkin tarife.....	96
Çizelge 5.1: Ülkemizdeki GYO sayılarında ve portföy değerlerindeki yıllara göre değişim	113
Çizelge 6.1: The RSMeans Quick Cost Estimator'ın veritabanında yer alan yapı cinsleri.....	121
Çizelge 6.2: Örnek olayın “RSMeans QuickCost Estimator” kullanılarak maliyet tahmini.....	122

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 3.1: Yapıların Cinslerine Göre Yıpranma Oranları	34
Şekil 3.2: Değerleme Süreci	54
Şekil 3.3: Gelir yöntemi ile değerleme süreci	60
Şekil 3.4: Maliyet yöntemi ile değerleme süreci	64

GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ VE DEĞERLEMELERİN VERGİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

ÖZET

Gayrimenkul denince aklımıza ilk olarak arsa, arazi ve bina gelmesine karşın; gayrimenkul kavramı arazi, ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsayacak şekilde geniştir. Bu nedenle de gayrimenkuller, hem ülkemizde hem de dünyada ekonomik, kültürel ve tarihsel açıdan çok önemli bir yere sahiptir.

Hayatımızda önemli yer teşkil eden gayrimenkullerin, çeşitli alanlarda kullanılmak üzere, değerlerinin doğru olarak takdir edilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul değerlemeleri, dünyada kabul görmüş olan emsal karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemlerinden oluşan 3 ana yöntem kullanılarak yapılmaktadır. Ancak, uygulamada çeşitli yöntem ve varsayımlardan da yararlanılmaktadır.

Türk vergi sisteminde gayrimenkullerin alım, satım ve inşasıyla uğraşılmasından elde edilen gelirler; kiralanmasından elde edilen gelirler ile mülkiyet hakkı ve gayrimenkullere ilişkin olan işlemler çeşitli vergi türlerine tabi tutulmaktadır. Her bir vergi türünde gayrimenkullerin değerlerinin takdiri, hem devlet hem de vatandaş açısından önem kazanmaktadır. Öte yandan, çeşitli kamu yönetimi uygulamalarının yanında, özellikle vergilendirmede, gayrimenkullerin rayiç bedel tespitinin doğru olarak yapılması sağlanmak suretiyle, kamu politikaları veya diğer sebeplerle gayrimenkul sahiplerince sağlanan rantlar kamuya geri kazandırılmalı ve spekülatif kazançlar engellenmelidir. Böylece, toplumda adaletsiz gelir dağılımına neden olunmamalıdır.

Gayrimenkul değerlemesi için geniş ve yeterli veritabanı (ülke çapında değer haritaları) oluşturmak gereklidir. Değeri takdir edilecek olan gayrimenkul ile bu gayrimenkule yakın ve benzer özelliklere sahip gayrimenkullere ilişkin olarak oluşturulan veritabanı (teknik özellikleri, alım-satım bilgileri vb.) ne kadar yeterli ise

gayrimenkulün değeri de o kadar gerçek değerine yakın olarak tespit edilebilir. Gayrimenkuller sık sık alınıp satılmadığı ve gayrimenkullerin çok fazla sayıda bileşeni bulunmasından dolayı, gayrimenkullere ait geniş ve yeterli veritabanları oluşturmak çok uzun zaman gerektirmektedir.

Ülke olarak, gayrimenkul değerlemesi alanında gecikmiş olmamız, bu konuda geniş ve yeterli veritabanı oluşturulamamasına neden olmak suretiyle, kamu ve özel sektörün ilkel metotlarla değerlendirme yapmasına; hatalı yapılan değerlemeler nedeniyle de tarafların mağdur olmalarına yol açmaktadır. Bununla birlikte, eksik bilgilendirme dolayısıyla da gayrimenkul sektörü kendinden beklenen seviyede gelişim gösterememektedir.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektöründe yetersiz teknik ve hukuksal değerlendirme altyapısı nedeniyle, çeşitli kamu yönetimi uygulamalarında (kamulaştırma, özelleştirme, vergi idaresi, kamu ihaleleri, icra işlemleri vb.) hatalı değerlemeler yapılmakta adaletli ve hakkaniyetli bir politika belirlenmemektedir. Bunların sebeplerinden en önemlileri ise,

- Değerleme komisyonlarının bu alanda uzman, bağımsız ve tarafsız değer takdiri yapabilecek kişilerden oluşturulmaması,
- Söz konusu komisyonların doğrudan merkezi idareye bağımlı olması
- Yasal düzenlemeler tarafından değerlemede dikkate alınması öngörülen teknik olarak yetersiz tespit yapılmış olan birim fiyatlar, oranlar ve düzeltmelerdir.

REAL ESTATE VALUATIONS AND EFFECTS OF VALUATIONS ON TAX

SUMMARY

Real estate property firstly recalls a piece of land or a building, though, it conveys a forest, mine as a part of the land, as well as buildings and refinements on the land made by human beings. Thus, real estate property has an important economic, cultural and historical role both in our country and around the world.

To be used in various fields, values of the real estate which constitutes an important place in our lives are needed to be properly estimated. Valuation of real estate property is done using 3 main worldwide accepted methods, which are comparison of similars, income and cost methods. In addition, in application various methods and hypothesis are used.

Within Turkish taxation system various taxes are applied on incomes from the sales and construction of real estate properties, incomes from rent of the properties and actions about real estate property and property right. Valuation of taxes in each type of tax is important for the state and the citizen. Besides, in addition to the various public management practices, especially in taxation, by providing accurate detection of real estate market value, annuities provided by real estate owners with public policy or other reasons can be given back to the public and speculative gains can be prevented. Thus, unfair income distribution in society should not be caused.

Creating large and enough database (value maps for each side of the country) for real estate valuation is necessary. If database (technical specifications, purchase and sales information, etc.) created in accordance with the real estate which will be estimated and other properties which are close to the real estate have enough similar properties, the real estate value can be detected as close to its real value. Real estate is not frequently traded and has too many components. Therefore, to create large and enough database for real estate requires a very long time.

As a country, our delay in the field of real estate valuation has caused inability to create an extensive and adequate database about this issue. This causes public and private sector to use primitive methods of valuation which are wrong and thus, causes the parties to be aggrieved. Moreover, because of missing information, the real estate sector fails to show self-expected level of development.

Because of inadequate technical and legal valuation infrastructure of real estate industry in our country, incorrect valuations are carried out in various public management practices (nationalization, privatization, tax administration, public procurement, enforcement procedures and so on.) and a fair and equitable policy can't be determined. The important ones of the reasons are:

- The creation of valuation commissions with members who are not expert in the field and are not capable of independent and objective valuation,
- Valuation commissions being directly dependent on central administration,
- Prescribed by legal regulations to be considered during the valuation, the unit prices, rates and fixes which are technically, insufficiently determined.

1. GİRİŞ

Gayrimenkullerin değerinin sübjektif olması, her taşınmazın kendine özgü olması, bir kez belli bir yere bağlanan kaynakların taşınamaması, yatırımda zarar etme ihtimali, yeni yer arama ve bulma sürecinin pahalı ve zaman alıcı olması, taşınmaz devrinin masraflı olması, inşaat sektörünün değişen talebe cevap vermekte yavaş olması, alıcı ve satıcıların piyasa bilgilenmelerinin eksik olması, kolay alınıp satılan bir mal olmaması, kullanım biçiminin çok uzun süre değişmesi gibi nedenlerden dolayı, en az etkin piyasalardan birisi gayrimenkul piyasasıdır.

Gayrimenkul piyasasının bu özelliklerinden dolayı gayrimenkuller istenildiği anda ve istenildiği şartlarda elden çıkarılamayabilir. Kısa sürede elden çıkarmak istenmesi halinde, rayiç değerin altında bir bedele razı olunması söz konusu olur. Ayrıca gayrimenkullerin, deprem, yangın ve diğer fiziksel koşullar nedeniyle aşınma gibi bir riski de söz konusudur.

Gayrimenkullerin bu tür olumsuzluklarının yanında ekonomik krizlerden en az etkilenmesi, üretilmemeleri, enflasyon karşısında yatırımcıların birikimlerini koruması ve enflasyonun çok üstünde bir kazanç sağlaması; nüfus artışı, göç, imar planları, kamulaştırma, konut açığı, planlı arsa üretiminin yeterli olmaması gibi nedenlere bağlı olarak çok ciddi rantlar sağlayabilmesi nedeniyle yatırımcıların bu araçlara olan eğilimleri artmaktadır. Hele Türkiye gibi diğer yatırım araçlarının derinliği olmayan ve spekülatif hareketlere açık olan ülkelerde bu eğilim daha da artmaktadır.

Gayrimenkullerin ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım ve inşaa faaliyetleri, tapuda ayni ve sınırlı hak tesis edilmesi, gayrimenkullerin kısmen veya tamamen kamulaştırılması, özelleştirilmesi gibi işlemler ile gayrimenkullerden vergi alınabilmesi gayrimenkullerin değerinin bilinmesine bağlıdır. Bu nedenle de, gayrimenkul değerinin doğru olarak tespiti, alıcılar, satıcılar ve devlet açısından çok önemlidir.

Kayıt dışı ekonomik faaliyetler ve kara para ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi için ekonomik faaliyetlere konu olan gayrimenkullerin rayiç değerlerinin belirlenerek tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kayıt altına alınması son derece önemlidir. Ayrıca, taşınmaz malların gerçek değerlerinin saptanarak vergilendirilmesi sonucu, spekülâtif ve rant amaçlı alınan gayrimenkule talep azalacak ve sermayenin reel ekonomiye akması sağlanacaktır.

Merkezi ve yerel yönetimler tarafından yapılan projeler dolayısıyla gayrimenkul sahiplerine sağlanan rantlar, gelişmiş ülkelerde sağlanan rantın değeri hesaplanarak büyük kısmı kamuya geri kazandırılmaktadır. Bu sayede, spekülâtif kazançların önü kesilmek suretiyle, toplumda adaletsiz gelir dağılımına neden olunmamaktadır. Ülkemizde ise, sağlanan rantların değerinin tespiti yapılmak suretiyle, kamuya geri kazandırılarak spekülâtif kazançların önlenmesi bir yana, söz konusu rantların doğru olarak değerlendirilerek vergilendirilmesi bile yapılamamaktadır.

Gayrimenkullerin rayiç değerlerinden işlem görmemesi ülkemizin vergi kaybını artırmaktadır. Gayrimenkullerin tapuda gerçek değerinin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi ve harçlar alınamamaktadır. Bununla birlikte, gelir, kurumlar veya katma değer vergilerinin konusuna giren işlemler sırasında rayiç değerinin altında veya üstünde belirtilen gayrimenkul değerleri dolayısıyla daha az vergi tahsil edilmekte olup; rayiç bedelin tespitindeki sıkıntılar nedeniyle de etkin vergi denetimi yapılamamaktadır.

Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya oturtulmamış gayrimenkul değerlemesi, ancak Hazineye ait gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasal düzenlemelerle tespit edilen gayrimenkul birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesi dikkat çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların çoğalması ve konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık gayrimenkullere ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde gayrimenkul kavramının tanımı, kapsamı ve ülkemizdeki önemi; üçüncü bölümünde gayrimenkul değerlemeleri ve değerlendirme yöntemleri; dördüncü ve beşinci bölümlerinde, Türk vergi sisteminde

gayrimenkullerin vergilendirilmesi ile gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler ve vergilendirilmesi ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Çalışmamızın altıncı bölümünde ise, gayrimenkul değerlemeleri alanında ülkemizin dünyadaki konumu ile ülkemizdeki değerlemeye ilişkin mevcut kamu yönetimi uygulamaları incelenmiş ve özellikle de değerlemenin vergilendirmedeki etkileri üzerinde durulmuştur. Son olarak yedinci bölümde ise, çalışma sonunda varılan sonuçlar yer almaktadır.

2. GAYRİMENKUL KAVRAMININ TANIMI, KAPSAMI VE ÜLKEMİZDEKİ ÖNEMİ

Konunun detaylı olarak ele alınmasından önce, gayrimenkulden ne kastedildiğinin net olarak ortaya konması gerekmektedir.

2.1. Gayrimenkul Kavramının Tanımı ve Kapsamı

Gayrimenkul, arazi, ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsamaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2008). Kısaca, gayrimenkul hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir.

Gayrimenkul, taşınmaz mal anlamına gelmektedir. Elde tutulması ve taşınması mümkün olmayan, mülkiyeti ancak devlet tarafından güvence altına alınması yoluyla sağlanabilen iktisadi kıymetlerdir.

Gayrimenkuller mülkiyet olgusu ile günlük hayatta anlamını bulmaktadır. Çünkü gayrimenkul mülkiyeti, hak sahiplerine o mal üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme imkânı vermektedir (Değirmenciler, 2008). 1982 tarihli TC Anayasası'nın 35. maddesinde yer alan "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." ifadesi mülkiyet hakkının önemini vurgulayan en önemli göstergelerden birisidir.

Sosyal ve ekonomik alan ile hukuksal alanda gayrimenkulün tanımının ve kapsamının ayrı ayrı belirtilmesi konunun daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır.

2.1.1. Sosyal ve ekonomik açıdan gayrimenkuller

Günlük hayatta gayrimenkul denince arsa, arazi ve bina akla gelir. Arazi imar uygulaması geçmeyen toprak parçasıdır. Arsa ise belediyelerin imar uygulaması yaptığı, yapılaşmaya müsait alanlardır. Bina ise arazi veya arsa üzerine yapılmış ve

bu arsa veya arazinin ayrılmaz parçası olmuş her türlü eserdir. Bu unsurları aşağıdaki gibi daha detaylı ele almak yerinde olacaktır.

2.1.1.1. Arazi ve arsa

Arazi, arsa veya toprak olarak ifade ettiğimiz kara parçaları insanların sosyal ve ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirdikleri yerlerdir. Hem kavranılabilir fiziksel bir varlık hem de insan refahının bir kaynağıdır. Arsa ve arazi, yaşamın ve toplumun temel taşlarından olduğu için hukuk, ekonomi, sosyoloji ve coğrafya gibi pek çok bilim dalı bu konu ile yakından ilgilenmiştir. Bu bilim dallarından her biri arsa veya arazi ile değişik açılardan ilgilenmiştir.

Hukuk, daha çok arsa ve arazinin kullanımı ve sahipliği ile ilgilenmiştir. Ekonomi bilimi, işgücü, sermaye ve girişimcilik ile birlikte toprağı, üretimin dört unsurundan birisi olarak dikkate almıştır. Sosyoloji bilimi, toprağı, hem bireyler tarafından alınıp satılan bir mal olarak, hem de tüm insanlar tarafından paylaşılan bir kaynak olarak kabul etmiştir. Coğrafya ise, arazinin fiziksel özelliklerini tanımlama ve onu kullanan insanların faaliyetleri üzerinde yoğunlaşmıştır (Özçelik, 2004).

Bu bilim dallarının bir arsa veya arazinin nitelikleri konusunda ortak oldukları noktalar şunlardır (Özçelik, 2004):

- Arazi ve arsanın her parseli yerleşimi itibariyle tektir.
- Arazi ve arsa fiziksel olarak yer değiştiremez.
- Arazi ve arsa dayanıklıdır.
- Arazi ve arsanın arzı kısıtlıdır.
- Arazi ve arsa insanlar için gerekli ve faydalıdır.

2.1.1.2. Bina

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde bina, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma eğlenme, dinlenme veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar olarak tanımlanmıştır.

Sosyal ve ekonomik hayatta gayrimenkuller kullanım çeşidi açısından 5 grupta toplanır (Üreten, 2007).

- Konut amaçlı gayrimenkuller

Barınmak amacı ile kullanılan müstakil ev, apartman dairesi, villa gibi her türlü konut bu kapsamdaki yapılardır.

- Ticari gayrimenkuller

Her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir.

- Endüstriyel gayrimenkuller

Her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir.

- Tarımsal gayrimenkuller

Arazinin tarım maksatlı kullanılması sonucunda araziden gelir ve istihdam yaratılmaktadır. Bu kapsamlı araziler tarımsal gayrimenkul olarak adlandırılır. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesinde; toprağın cinsi ve verimliliği, bulunduğu yerin iklim özellikleri, su durumu, topografyası yanında konumunun yerleşim yerlerinin gelişimine açık yerde olup olmadığı, yani diğer kullanım imkânları incelenir. Diğer kullanım imkânlarının üstün geldiği bu gibi durumlarda arazinin değeri; tarımsal gayrimenkul açısından değil, diğer kullanım imkânları açısından kıymetlendirmeye alınır.

- Özel amaçlı gayrimenkuller

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 karşılaştırmalı analizlerini yapmak ve piyasa değerini hesaplamak zordur.

2.1.2. Hukuksal alanda gayrimenkuller

2.1.2.1. Özel hukukta gayrimenkuller

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)'nın 704'üncü maddesinde gayrimenkul mülkiyetinin konusunu:

- Araziler,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

oluşturduğu belirtilmektedir.

Araziden ne kastedildiği, Tezin 2.1.1.1 bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Bununla birlikte, arazi mülkiyetinin kapsamı, TMK'nın 718'inci maddesinde açıkça şöyle ifade edilmiştir: "Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyet kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer." Söz konusu TMK maddesinde yer alan ifade doğrultusunda madenlerin de gayrimenkul mülkiyetinin konusuna girdiği anlaşılmaktadır.

18.05.1994 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü'nün 10'uncu maddesine göre, tapu kütüğünde ayrı sayfaya tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, süresiz veya en az 30 yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlamayan veya izne tabi kılmayan irtifak haklarıdır. Tapu kütüğüne taşınmaz mal olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devir olunabilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir.

TMK'nın 826'ncı maddesinde, taşınmazın maliki tarafından üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı olarak tanımlanan üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Aynı Kanun maddesinde en az 30 yıl için kurulan üst hakkının, sürekli nitelikte olduğu belirtilmiştir. Bununla birlikte, TMK'nın 836'ncı maddesinde, üst hakkının bağımsız bir hak olarak en çok 100 yıl için kurulabileceği belirtildikten sonra; süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok 100 yıllık yeni bir süre için uzatılabileceği ve bu konuda önceden yapılan taahhüdün bağlayıcı olmadığı açıklanmıştır.

TMK'nın 837'nci maddesinde, başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı kurdurarak, arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılan kaynak hakkının bağımsız nitelikte ve en az 30 yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebileceği belirtilmektedir.

Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler de gayrimenkul olarak sayılmıştır. TMK'nın 998'inci maddesinde kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbi olduğu belirtilmiştir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1'inci maddesinde, “Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.” denilmek suretiyle, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlere açıklık getirilmiştir.

2.1.2.2. Kamu hukukunda gayrimenkuller

213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK)'nda ise gayrimenkul kavramı oldukça geniş bir şekilde tanımlanmıştır. Bu Kanun'un gayrimenkuller başlıklı 269'uncu maddesinde,

- Gayrimenkullerin mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Tesisat ve makineler,
- Gemiler ve diğer taşıtlar,
- Gayri maddi haklar

gayrimenkuller gibi değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır. Gayrimenkulün mütemmim cüzileri ifadesinden, gayrimenkulden ayrı olarak kullanılamayan parçaları; teferruatı ifadesinden ise gayrimenkule ait olmasına rağmen gayrimenkulden bağımsız olarak kullanılabilen parçaları anlaşılmaktadır. Tesisat ve makineler, fabrika ve işletmelerin üretim sürecinde kullanılan tüm teçhizatları kapsamaktadır. Gemiler ve diğer taşıtlar ise ulaşım çeşitleri olan deniz, hava, demir veya karayolunu kullanarak yük veya yolcu taşıyabilen her türlü taşıtı ifade etmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) 1 Seri No.lu Transfer Fiyatlandırması Genel Tebliği'nin 10'uncu bölümünde gayrimaddi hakların tanımı detaylı olarak yapılmıştır. Söz konusu tanım aşağıdaki gibidir:

“Gayri maddi haklar, sinema filmleri, radyo-televizyon yayınlarında kullanılan filmler ve bantlar dahil olmak üzere edebi, artistik, bilimsel her nevi telif hakkının veya her nevi patentin, alameti farikanın, desen veya modelin, planın, gizli formül veya üretim yönteminin veya sınai, ticari, bilimsel tecrübeye dayalı bilgi birikiminin kullanma imtiyazı, kullanma hakkı veya satışı ile sınai, ticari, bilimsel teçhizatın kullanma imtiyazı veya kullanma hakkını ifade etmektedir. Başka bir ifadeyle, gayri maddi

haklar patent, ticari marka, ticari unvan, tasarım ya da model gibi sınaî varlıkların kullanım hakkı ile edebi, sanatsal eserlerin mülkiyet hakları ile ticari bilgi birikimi (know-how) ve ticari sırlar gibi fikri hakları kapsamaktadır.”

Benzer bir düzenleme İcra İflas Kanunu’nun 23’üncü maddesinde de yer almakta olup, burada taşınmaz tabirinin gemi siciline kayıtlı gemileri de kapsadığı belirtilmiştir.

Bu çalışmamızda, gayrimenkul kavramı arazi, arsa ve binaları kapsadığı şekliyle kullanılacaktır.

2.2. Gayrimenkullerin Mülkiyet Yapısı

2.2.1. Kıtalar itibarıyla gayrimenkullerin mülkiyet yapısı

2.2.1.1. Afrika Kıtası

Afrika Kıtası’nı oluşturan ülkelerin büyük bir kısmında, devlet mülkiyetinde bulunan arazilerin oranı özel mülkiyette bulunan arazilerin oranından oldukça yüksektir. Bunda, kıtada iklim koşulları nedeniyle oluşan çok sayıda çöl yer alması da etkili olmuştur. En yüksek devlet mülkiyeti oranı Çad, Somali ve Kongo ülkelerindedir. Bu ülkelerde özel mülkiyet oranlarına paralel olarak, en düşük kişi başına düşen milli gelir seviyeleri mevcuttur. Güney Afrika Cumhuriyeti, Libya ve Mısır ülkelerinde en az devlet mülkiyeti diğer bir deyişle en yüksek özel mülkiyet oranları mevcuttur. Buna paralel olarak da, kişi başına düşen milli gelirleri de kıtanın diğer ülkelerinin oldukça üzerindedir. Özet olarak, Afrika kıtasındaki ülkelerde arazi mülkiyetinin büyük bir kısmı devletin elinde olup, özel sektöre devredilmediğinden veya kullanılamadığından üretim ve istihdamın artmasına engel olunmuştur. Bu durum, kıtada yaşayan insanların yaşam kalitelerini düşürmüştür.

2.2.1.2. Asya Kıtası

Asya Kıtası’nda yer alan ülkelerdeki arazilerin mülkiyet dağılımlarına genel olarak baktığımızda, eski SSCB’nin Komünist yönetimi içerisinde yer alan şimdilerde cumhuriyetle yönetilen ülkelerde devletin mülkiyet oranları oldukça fazladır. Bunun sonucu olarak da, kişi başına düşen milli gelirleri düşük olduğu görülmektedir.

Uzak doğu ülkelerinden Kuzey Kore ve Güney Kore’deki veriler oldukça somut sonuçlar doğurmaktadır. Güney Kore liberal bir ekonomiye sahip olmakla birlikte,

özel mülkiyet oranı oldukça yüksek olduğundan kişi başına düşen milli gelir de 20.000 \$'ın üzerindedir. Buna mukabil, Komünist bir yapıya sahip Kuzey Kore'de ise devlet mülkiyeti çok olduğundan kişi başına düşen milli geliri Güney Kore'nin onda biri bile değildir. Yine uzak doğu ülkelerinden Japonya, Singapur, Tayvan gibi ülkelerde özel mülkiyet oranları devletin mülkiyet oranlarından fazla olduğu ve kişi başına düşen milli gelirleri de kıta ortalamasının çok üstünde olduğu görülmektedir.

Kıtada en çok devlet mülkiyeti Kamboçya'da olup buna paralel olarak da kişi başına düşen milli geliri çok düşüktür. Asya kıtasında Katar, Kuveyt, Bahreyn, Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri gibi gelişmiş Arap ülkelerindeki özel mülkiyet oranlarının, dolayısıyla kişi başına düşen milli gelirlerinin yüksekliği dikkat çekmektedir.

2.2.1.3. Avrupa Kıtası

Avrupa Kıtası'ndaki ülkelerin tamamına yakınında gayrimenkullerin özel mülkiyet oranları devletin mülkiyet oranlarından 2-3 kat fazladır. Bununla birlikte bu ülkelerde kişi başına düşen milli gelir Afrika ve Asya Kıtaları'ndaki ülkelerin çok üzerinde olduğu açıkça görülmektedir. Kıtada en fazla özel mülkiyet oranına sahip ülkeler Liechtenstein, Lüksemburg, Norveç olarak sıralanmaktadır. En fazla kişi başına düşen milli gelir rakamları da bu ülkelerde görülmektedir. Bu kıtada dikkati çeken husus, eski SSCB'nin Komünist yönetimi içerisinde yer alan Polonya, Ukrayna, Bulgaristan, Macaristan gibi ülkeler Asya kıtasındaki benzer ülkelere kıyasla özel mülkiyet oranları daha fazla arttığından kişi başına gelirleri de onlara göre daha fazladır. Bu durumda, bu ülkelerin liberal ekonomiyi benimsediklerinin göstergesidir.

2.2.1.4. Güney Amerika Kıtası

Güney Amerika Kıtası'nın güneyindeki ülkelerdeki gayrimenkullerin mülkiyet dağılımına genel olarak bakıldığında, yeryüzü şekilleri ve iklim koşulların da etkisiyle, devletin mülkiyet oranı yüksek olduğu görülmektedir. Bununla birlikte kıtadaki ülkelerin (Venezuela, Şili gibi) çoğu ekonomik yapıları itibarıyla sosyalist bir sisteme dayandığından dolayı devletin mülkiyet oranları fazladır. Diğer ülkelerde (Brezilya ve Arjantin gibi) ise, giderek özel mülkiyet fazlalaşmakta, devlet mülkiyetindeki atıl araziler yatırıma yönlendirilmektedir. Bu nedenle de, Brezilya ve

Arjantin gibi ülkelerin sosyalist sistemin hakim olduğu diğer ülkelere göre, kişi başına düşen milli gelirlerinin daha fazla yükselmekte olduğu görülmektedir.

2.2.1.5. Kuzey Amerika Kıtası

Kuzey Amerika Kıtası'ndaki ülkelerde tıpkı Avrupa kıtasındaki ülkelerde olduğu gibi özel mülkiyet oranları devletin mülkiyet oranlarının 3 katı daha fazla olduğu, bunun sonucu olarak da, kişi başına düşen milli gelirlerinin Avrupa ortalaması ile yaklaşık aynı olduğu görülmektedir.

2.2.2. Ülkemizdeki gayrimenkullerin mülkiyet yapısı

Türkiye Cumhuriyeti Devleti, Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğu'nun mülkiyet rejiminden kaynaklanan nedenlerle adet ve yüzölçümü olarak önemli bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Ülkemizde 02.11.2010 tarihi itibarıyla Hazine adına tescilli olan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz sayısı 3.387.203 adet olup, yüzölçümü toplamı 191.346.519.623 m²'dir (Url-1). 31.12.2009 tarihi itibarıyla Hazine'ye ait taşınmazların tür, sayı ve yüzölçümlerine bazında dağılımı aşağıdaki gibidir (Url-2).

Çizelge 2.1: Hazine'ye ait taşınmazların tür, sayı ve yüzölçümleri bazında dağılımı

Cins Adı	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)
Bina	113.786	3,66	567.570.208,00	0,32
Arsa	383.069	12,32	1.315.120.649,11	0,75
Arazi	691.483	22,23	25.050.589.890	14,28
Bağ-Bahçe	163.097	5,24	745.014.015,58	0,42
Tarla	1.187.194	38,17	16.767.916.332,19	9,56
Orman	324.881	10,45	127.507.891.516,78	72,71
Orta Malları	77.359	2,49	2.400.986.385,70	1,37
Su ve Su Ürünü Alanları	163.703	5,26	833.779.117,02	0,48
Maden ve Ocak Alanları	1.418	0,05	135.531.521,32	0,08
Deniz Dolgu Alanları	617	0,02	5.369.794,84	0,00
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.750	0,12	44.192.311,05	0,03
Toplam	3.110.357	100,00	175.373.961.741,20	100,00

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların ülkemizdeki illere göre dağılımına bakıldığında Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmazların en yüksek paya sahip olduğu 5 il ile en düşük paya sahip olduğu 5 ilin dökümü aşağıda yer alan çizelgedeki gibidir (Url-2).

Çizelge 2.2: Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmazların en yüksek ve en düşük paya sahip olduğu 5 ilin dökümü

İller	Hazinesinin Mülkiyetindeki Taşınmazların Payı	İller	Hazinesinin Mülkiyetindeki Taşınmazların Payı
Balıkesir	58,03	Kilis	1,07
Adıyaman	45,54	Hakkari	2,58
Kırklareli	45,39	Van	3,46
İstanbul	42,89	Tunceli	3,82
Adana	42,60	Ağrı	4,28

Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların dışında; herhangi bir nedenle herhangi bir işleme konu olan, tespit gören vb. nedenlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların sayısı 64.282 ve yüzölçümü 4.805.060.553 m²; mülkiyet itilafları vb. nedenlerle Hazine ile ilişkili taşınmazların sayısı 103.153 ve yüzölçümü 4.897.633.468 m²'dir. Dolayısıyla, Devlete ait taşınmazların mülkiyet durumuna göre dağılımı aşağıdaki çizelgedeki gibidir (Url-2).

Çizelge 2.3: Devlete ait taşınmazların mülkiyet durumuna göre dağılımı

Taşınmaz Tipi	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)
Tescilli	3.110.357	94,89	175.373.961.741	94,76
Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında	64.282	1,96	4.805.060.553	2,60
Hazine ile İlişkili	103.153	3,15	4.897.633.468	2,65
Toplam	3.277.792	100	185.076.655.762	100

- Türkiye yüzölçümü 815.000 km²,
- Kadastro çalışmalarına konu olabilecek alan 500.000 km²,

Kadastro çalışması yapılmasına gerek duyulmayan (815.000 – 500.000=) 315.000 km²'lik alan ile yukarıdaki çizelgede belirtilen Devlete ait taşınmazların yüzölçümünün toplanması sonucu ulaşılan (315.000 + 185.076=) 500.076 km²'lik alan Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yönetilmektedir. Söz konusu alan ülke yüzölçümünün (500.076*100/815.000=) % 61,36'sını oluşturmaktadır. Sonuç olarak, ülke yüzölçümünün (100 – 61,36=) %38,64'ü olan (815.000 – 500.076=) 314.924 km²'lik alan Devlet dışındaki özel mülkiyetindedir.

Öte yandan, kadastro çalışmasına gerek duyulmayan dağlar, tepeler, göller, nehirlerden oluşan 315.000 km²'lik alan dışarıda tutulduğunda, ülkemizdeki

kullanılabilir alandaki Devlet dışındaki özel mülkiyetin yüzdesi $(314.924 * 100/500.000=)$ % 62,98; Devlete ait özel mülkiyetin yüzdesi ise, $(185.076/500.000=)$ % 37,02'dir.

2.2.3. Ortaya çıkan sonuçların Türkiye açısından değerlendirilmesi

Bu bölümde, kıtalar itibarıyla dünya ülkelerinin mülkiyet dağılımlarını incelemiş ve bu sonuçları da yine ülkelerin gelişmişlik ölçütlerinden biri olan kişi başına düşen milli gelirleri ile karşılaştırmış bulunmaktayız. Atıl devlet arazileri, özel müteşebbislere verilerek yatırım ve üretime, dolayısıyla ekonomiye kazandırıldıkça ekonomik yönden gelişmekle birlikte, ülke fertlerinin gelir seviyelerinin de yükseldiği görülmektedir.

Ülkemizde ise, 1996 yılından bu günümüze atıl devlet arazilerinin ekonomiye kazandırma çabaları süregelmekte olup, son yıllarda bu çaba yasal düzenlemeler ile bürokrasinin önü açılarak daha somut hale gelmiş ve bu yönde olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Ancak, bu çaba yeterli olmamakla birlikte, özelleştirmeden elde edilen kaynaklar çok iyi değerlendirilerek yatırıma dönüştürülmesi gerekmektedir.

Gelişmiş ekonomilere baktığımızda, varlıklarının tamamına yakını tapular ile temsil etmekle onları sermaye olarak görmeyi ve bunla da kalmayıp onları ekonomiye kazandırarak ölü sermaye olmaktan kurtarmayı başardıklarını görmekteyiz (De Soto, 2005). Bunun yansıması ise, bu ülkelerin gelmiş oldukları ekonomik düzey, yatırım ve istihdam açısından olumlu göstergelerdir.

Ülkemizde tapulu ve tapusuz alanlarda kalan ormanlar ile kamu hizmeti için gerekli taşınmaz malların haricinde kalan atıl hazine arazisi oranı yaklaşık % 22 civarındadır. Gelişmiş ekonomilerin hiçbirinde bu kadar fazla devlet arazisi ya da atıl, ölü sermaye yoktur. Tamamına yakını ekonomiye kazandırılarak yatırıma sevk edilmiştir. Ülkemizin de, yapılan analizler sonucunda geliştirilen politikalarla ve yürürlükteki düzenlemeler gözden geçirilerek, atıl haldeki hazineye ait gayrimenkulleri ekonomiye kazandırmak suretiyle, gelişmiş ülke ekonomileri ile yarışabilir duruma gelmesi gerekmektedir.

2.3. Gayrimenkullerin Ülkemizdeki Önemi

Gayrimenkullerin öneminin ekonomik, tarihsel ve kültürel açıdan analizi aşağıda detaylı olarak yapılmıştır.

2.3.1. Ekonomik açıdan

Gayrimenkul piyasasının ekonomideki önemi, inşaat sektörünün gelişimiyle paralellik gösterir. Çünkü inşaat sektörünün canlanması ve büyümesi, gayrimenkullere olan talebi artıracığından gayrimenkullerin değerini de yükseltecektir. Bu nedenle, gayrimenkul piyasasının ekonomideki konumunu, inşaat sektörünün ekonomideki yeri belirlemektedir.

İnşaat sektörü çeşitli mal ve hizmet üretimi ile doğrudan ilişkisi ve yoğun işgücü kullanımıyla ekonomik ve sosyal yapı içerisinde önemli bir yere sahiptir. Günümüzde, inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3,5 trilyon dolar civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bu rakam, dünyadaki toplam GSMH (Gayrisafi Milli Hasıla)'nın yaklaşık % 8'ine karşılık gelmektedir. Bu değer % 30'u Avrupa'da üretilmektedir. Dünya sınai istihdamının ise, yaklaşık % 30'unu inşaat sektörünün karşıladığı tahmin edilmektedir (Url-3).

İnşaat sektörü ekonomilerin lokomotifidir ve genel ekonomiyi doğrudan etkilemektedir. Çünkü, inşaat sektörü 200'den fazla farklı alt sektörü harekete geçirme gücüne sahip olmakla birlikte, yüzlerce meslek dalını ilgilendiren 23 bin parçaya kullanım alanı oluşturmaktadır. Bunun neticesi olarak da, ülkemizde inşaat sektörünün GSMH içindeki doğrudan payı ortalama % 6 iken, doğrudan ve dolaylı olarak etkilediği sektörlerle beraber dikkate alındığında bu oran % 30'lara kadar çıkmaktadır (Url-3).

Genel olarak, ülkemizin milli geliri ile inşaat sektörünün büyüme hızları paralellik göstermektedir. Ancak, milli gelirdeki dalgalanmaya nazaran inşaat sektöründeki dalgalanmanın derinliği daha fazla hissedilmektedir. Yani, milli gelirde küçülme olduğu dönemlerde, inşaat sektörü daha büyük oranda küçülmekte, milli gelirde artış olduğu dönemlerde ise inşaat sektöründe çok daha fazla oranlarda büyüme olmaktadır.

Ülkemizde, inşaat sektörünün istihdama katkısı ise, tarım sektörü hariç tutulduğunda % 15'lere ulaşmaktadır. Ülkemizde pek çok inşaat firması uluslar arası alanda, uluslararası standartlarda hizmet üretmektedir. İnşaat sektörü, dış pazarlarda başta Türk Cumhuriyetleri olmak üzere, İrlanda, Güney Doğu Avrupa, Afganistan, Pakistan, İran, Sudan, Cezayir, Suriye, Rusya gibi pek çok ülkeye önemli oranda hizmet ihraç etmekte ve yurt dışında da istihdam yaratmaktadır.

2.3.2. Kültürel ve tarihsel açıdan

Gayrimenkuller, asırlardır orijinalitesini muhafaza etme kabiliyeti nedeniyle, milletlerin yaşam şekilleri ve inanç şekillerini sonraki nesillere aktarabilen varlıklardır. Dolayısıyla, gayrimenkuller milletlerin kültür hayatı hakkında bilgi edinilmesine önemli ölçüde yardımcı olur. Örneğin kervansaraylar, iş hanları, açık hava tiyatroları, çeşitli tapınaklar (kilise, cami, türbe vb.), mezarlıklar, aşevleri, kütüphaneler, hisarlar, saraylar, kuleler, surlar, köprüler, barajlar, yollar, evler kültürel hayat hakkında önemli ipuçları vermektedir.

Öte yandan, Günümüze kalan tarihi eserler ve evraklar incelenerek tarihsel olaylar açıklığa kavuşturulmaktadır. Gayrimenkuller, milletlerin yaşadığı yerler ve tarihte gerçekleşen vakalar hakkında da veriler sağlamaktadır. Örneğin Çin Seddi, Berlin Duvarı, çeşitli surlar, kuleler ve hisarlar yapıtlar tarihsel açıdan önemli veri kaynaklarıdır.

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

3.1. Değer Kavramı

Değer terimi, ekonomik anlamda ilk olarak 16. yy. iktisatçısı Adam SMITH tarafından herhangi bir nesnenin değeri için kullanılmış olup 19. yy boyunca anlamı genişleyerek birçok düşünürün görüşlerinde yer almıştır. Terimi bir felsefe içinde ilk kullanan Hermann LOTZE olmuştur.

Görüşüne “ereksel idealizm” adını veren LOTZE, insanın dünyanın en son ilişkilerini ancak kendi açısından tasarımıyabileceğini savunarak; değerlerin insanın yöneldiği amaçlardan oluştuğunu ileri sürdü. Friderich NIEYZCHE “değer” terimine en anlamlı tanımı verdi. Ona göre değerleri oluşturan “istenebilirlik” ti ve insan dünyaya hep belli değerler ve değerlendirilmelerle bakardı. ABD’li Ralph Burton PERRY “Değerlendirme Doğası ve Yasaları” adlı kitabında değeri, herhangi bir çıkar nesnesi olarak tanımlayarak; ahlak, din, sanat, ilim, iktisat, siyaset, hukuk ve gelenek olmak üzere sekiz ayrı alanda ele aldı. PERRY iktisat alanında “bir şeyin arzu edildiği için değerli olduğu” tezini ortaya koydu. Bu görüşe karşı olarak Nicolai HARTMANN ise “bir şeyin değerli olduğu için arzu edildiği” kuramını sundu. Her iki yaklaşımda da değer yargılarının ortak bir niteliği olduğu varsayılır. Bu ortaklığı reddedenler (A.J.AYER) bunların duygusal ya da kural koymaya ilişkin (R.M.HARE) işlevleri olduğu ileri sürerler (Anabritannica Genel Kültür Ansiklopedisi, 1987).

Yapılı veya yapısız parsellerin değerini bulabilmek için, değer kavramının özellikle rayiç değer kavramının tanımı açık bir şekilde yapılmaktadır. Ancak bundan sonra değer sorunu ile ilişkili olan çok önemli ekonomik ve hukuki sorunlar açığa kavuşturulabilir. Genel anlamda “değer” kavramından insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılır (Ertaş, 1992). Türkçede değer kavramı şu anlamlara karşılık gelmektedir (Url-4).

- Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet,

- Üstün ve yararlı nitelik, meziyet,
- Kişinin, isteyen, gereksinim duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey

Subjektif Değer Kuramı

Ekonomik birey, edinilmek istenen bir malın yararını, bu yarara karşılık vermek zorunda olduğu malın maliyeti ile karşılaştırır. Değer bu bağlamdaki bir anlamda sınırlandırılırsa, değer kavramı; masrafla subjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çok çeşitlidir. Bundan dolayı Perry'nin dediği gibi pek çok değer türleri vardır. Çünkü insanın özelliğine, malın biçimine, her ihtiyacın o andaki şiddetine ve o andaki konumuna göre yarar farklıdır. Bu sebeple, değer objektif olarak tespit edilemez, çünkü, yöresel özellikleri içerir ve herkes için her zaman aynı anlamı taşıyan tek bir kavram yoktur. Niteliğinden dolayı değer sürekli subjektif olmak zorundadır. Ancak, buna karşılık herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat terimi ile çakışacak objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması gerekir. Subjektif değer kuramı her bir malın değerinin tespit edilebilir bir kısmının olması ve bundan dolayı diğer malların değeri ile karşılaştırılabilir olması anlayışına dayanır. Bu durum, özellikle Adam SMITH, David RİCARDO ve daha sonra da Karl MARKS'ın öğretilerinde ortaya çıkmaktadır. Objektif değer kuramı, bir malı kendi türü ile karşılaştırmaya izin verir, ancak bir başka tür ile karşılaştırmaya izin vermez. Çünkü her mal, bir başka mal ile karşılaştırılamayacak kadar önemlidir (Yalın, 2005).

Objektif değer kuramı bir malın fiyatını belirlemeye yeterli değildir. Çünkü piyasada fiyat arz ve talebe etki eden etkenlerin dışında belirlenebilir. Subjektif değer kuramının ise fiyat belirlemesine yardımcı olması dışında etkisi yoktur. Sonuç olarak, bir malın fiyatını objektif değer kuramı ve subjektif değer kuramı araçlarının birlikte kullanılması ile ulaşılabilir.

Değer kavramı, fiyat ve maliyet kavramları ile karşılaştırılmaktadır. Değer kavramına benzeyen bu kavramları tanımlayacak olursak; fiyat, belirli bir anlaşmayı çevreleyen şartlar altında belli bir alıcının ödemeyi kabul ettiği ve belli bir satıcının almayı kabul ettiği tutardır. Fiyat bir kez kesinleştikten sonra artık satış ya da anlaşma fiyatı olarak tanımlanır ve bir değiş tokuşu ifade eder; fiyat tamamlanmış bir

gerçektir. Maliyet, bir yapılandırma için yapılan toplam harcamadır. Değer ise değerlendirme çalışması sonucunda bir mal için takdir edilen parasal karşılıktır.

Tüketim ekonomisinde değer göreceli bir kavramdır. Kişiden kişiye, ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, ihtiyaçlara ve beklentilere göre değişir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Literatürde ve uygulamada pek çok değer kavramı bulunmaktadır. Değerleme yapılırken bilinmesi gereken bu değer kavramları karışıklığa yol açmamalıdır. Çünkü, günlük hayatta her bir iktisadi kıymet için her bir değer kavramının kullanıldığı alan vardır. Bu değer kavramları detaylı olarak aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

3.1.1. Piyasa (Pazar veya Rayiç) değeri

Piyasa değeri kavramı, iş dünyasında ve gayrimenkul piyasasında en önemli, en bilinen ve en çok kullanılan değer kavramıdır.

Değerleme Enstitüsü tarafından geliştirilen tanıma göre ise, en olası piyasa değeri (Rattermann, 2009):

- Satışın gerçekleşme tarihinin belli olduğu,
- Gayrimenkul haklarının tam olarak değerlendirildiği, açık ve rekabetçi bir piyasanın olduğu,
- Alıcı ve satıcının her birisinin mantıklı ve her türlü bilgiye sahip olduğu,
- Fiyatın aşırı etkilere maruz kalmadığı,
- Alıcı ve satıcının istekli olduğu,
- Her iki tarafın da kendi çıkarları doğrultusunda hareket ettiği,
- Pazarlama faaliyetlerinin yeterli olduğu ve herkese açık bir piyasada, gerekli zamanın verildiği,
- Ödemenin nakit veya finansal olarak nakit benzeri işlemlerle yapıldığı,
- Fiyatın gayrimenkulün normal satış koşullarını içerdiği, herhangi birisi tarafından getirilen özel finansman ve satış koşulları gibi ödünleri içermediği,

durumlarda gerçekleşmektedir.

Bu durumda, piyasa değeri, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında yapılan pazarlıklar sonucunda, tarafların her birinin tam bilgiye sahip olduğu, herhangi bir zorlama olmadan, mantıklı hareket ettiği varsayımı ile bir gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla, değişime konu olan tahmini tutarıdır. Piyasa fiyatı ekonomik hayatta ihtiyaç duyulan husus, değişik ekonomik bireyler için geçerli olan ve ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırılmasına imkân veren bir değer ifadesidir (SPK, 2006). VUK'un 266'ncı maddesinde ise piyasa değeri (rayiç bedel), bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olduğu belirtilmiştir.

Gayrimenkul, pazarlanması göreceli olarak daha uzun bir zaman gerektiren ve kolayca paraya çevrilemeyen mallardan oluşması nedeniyle, piyasa değerini temsil eden fiyata ulaşmak için, diğer birçok mal ve hizmetlerden farklılık gösterir. Karakteristik olarak, daha uzun teşhir süresi ihtiyacı, malların anında satılabileceği spot piyasanın yokluğu, gayrimenkullerin ve gayrimenkul piyasalarının niteliği ve çeşitliliği, profesyonel değerlendirme uzmanlarına ve değerlendirme standartlarına olan ihtiyacı artırmıştır.

3.1.2. Gerçek değer

1924, 1961 ve 1982 Anayasalarının devletleştirme ile ilgili maddelerinde gerçek değer kavramı geçmektedir. 1982 Anayasası'nın 46'ncı maddesi şöyledir:

“Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır, gerçek karşılığın hesaplama tarz ve usulleri kanunla düzenlenir.”

Tabiatı çok az şeyin karşılığı ya da değeri bilinebilir. Anayasada geçen gerçek değer hükmü “kesin değer” yani “rayiç değer”dir. Çünkü, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesi, kamulaştırma bedeli tespit edilirken göz önüne alınacak 9 temel unsuru ele almaktadır. Bu 9 temel unsur dikkate alınarak takdir edilen değer kesin değer (rayiç bedel)'in özelliklerini taşımaktadır. Mevzuatımızda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'ndan başka, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu gibi yasalar da kıymet takdirini yani değerlemeyi öngörmektedir. Ancak, her birinin değerlendirme için esas aldığı kriterler farklıdır ve bu kriterlerin birbirine göre ağırlıkları belirlenmemiştir.

3.1.3. Vergi değeri

9.4.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4751 sayılı Kanunun 2/F maddesiyle son şeklini alan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (EVK)'nın 29'uncu maddesinde aşağıdaki hüküm yer almaktadır:

“Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, VUK'un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları'nca müştereken tespit ve ilan edilecek bina m² normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre, bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31'inci madde uyarınca, hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.”

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca, aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Yeniden değerlendirme oranı ise, VUK'un Mükerrer 298'inci maddesinin B ve C fıkralarında, yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayında (Ekim ayı dahil) bir önceki yılın aynı dönemine göre Türkiye İstatistik Kurumunun Üretici Fiyatları Genel Endeksinde (ÜFE) meydana gelen ortalama fiyat artış oranı olduğu belirtilmiştir. Bu oran, Maliye Bakanlığınca Resmî Gazete ile ilân edilir.

Bununla birlikte, EVK'nın 29'uncu maddesinin 5'inci fıkrasında, Bakanlar Kurulu'nun, vergi değeri artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu ve Bakanlar Kurulu'nun bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 95'inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabileceği belirtilmektedir.

Öte yandan, 4751 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde EVK'nın 29'uncu maddesine göre vergi değerinin, emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedeli olduğu belirtilmekteydi. Vergi değerleri, belediyelerin hazırladıkları “Emlak Vergisi Cetvelleri”nde belirtilen fiyatlardan az olmamak şartıyla mal sahipleri tarafından beyan edilmekteydi.

1961 Anayasası'nın 38'inci maddesinin 1'inci fıkrasında 1971 yılında yapılan bir değişiklik sonucu kamulaştırmaların vergi bildirimlerindeki değer üzerinden yapacağı hükmü getirilmiş, ancak bu hüküm 20.01.1977 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı hüküm Milli Güvenlik Konseyi tarafından çıkarılan 2 kanunla kamulaştırma karşılıklarının vergi değeri üzerinden ödenmesi için tekrar yürürlüğe girmiştir. Kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri üzerinden yapılması sonucu, kamulaştırmayı yapan kurum çoğu kez taşınmaz üzerine yapacağı tesisten daha fazla kamulaştırma bedeli için ödenek ayırmak zorunda kalmıştır. Çünkü, taşınmaz sahipleri kamulaştırmanın yapılacağını duyduğu andan itibaren emlak vergisi beyan değerlerini yükseltmişlerdir. İşte Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyan değeri üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir (Yalın, 2005). Ülkemizdeki arsa, arazi ve binalardan alınan emlak vergileri, EVK'nın 7 ve 17'nci maddelerinde belirtildiği üzere, vergi değerlerine emlak vergisi oranları uygulanmak suretiyle tespit edilmektedir. Emlak vergisi oranları ise EVK'nın 8 ve 18'inci maddeleri uyarınca aşağıda yer alan çizelgedeki gibidir:

Çizelge 3.1: Taşınmaz cinsleri itibarıyla emlak vergisi oranları

Taşınmaz Türü	Oran (Binde)
Meskenler	1
Diğer Binalar	2
Araziler	1
Arsalar	3

Bununla birlikte, yine EVK'nın 8 ve 18'inci maddeleri uyarınca, yukarıda çizelgede görülen emlak vergisi oranları, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanmaktadır.

3.1.4. Kullanım değeri

Kullanım değeri, ekonomik olarak değeri olan bir varlığın verimliliğini esas alan bir kavramdır. Bu değer, belirli bir kullanım için tahsis edilen gayrimenkullerin değerini tespit etmek için kullanılmaktadır. Kullanım değeri, gayrimenkul hakkındaki yönetim anlayışına ve işletmenin faaliyetlerinin değişmesi gibi dışsal faktörlere bağlı olarak değişebilmektedir.

Kullanım değeri, belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir. Bu nedenle de, pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım değerinin muhasebedeki tanımı, bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir.

Bir mülkün kullanım değerinin pazar değeri ile eşit olması, yalnızca tesadüften ibaret olacaktır. Bir mülkün kullanım değeri, eğer bu mülkü kullanmakta olan kurum, bu mülkü aynı ürünün veya hizmetin tipik bir üreticisinden daha faydalı ve kârlı bir şekilde kullanabilecek bir durumdaysa, genelde pazar değerinden daha yüksek olma eğiliminde olacaktır. Diğer yandan kullanım değeri, kurumun bu varlığı maksimum kapasitesi ve verimiyle kullanamaması durumunda pazar değerinden daha düşük olabilecektir. Ayrıca bu kurum, özel üretim haklarına, olağanüstü sözleşmelere, benzersiz patentlere ve lisanslara, belirli bir uzmanlığa, özel bir peştemaliye ve bir başka sahibe devredilemeyecek nitelikteki diğer maddi olmayan varlıklara sahipse, kullanım değeri pazar değerinden daha yüksek olabilecektir.

Bir gayrimenkul hem kullanım değerine hem de piyasa değerine sahip olabilir. Örneğin, hali hazırda kullanılan eski bir fabrikanın arsası işletme için ciddi bir kullanım değerine sahiptir. Ancak, bu arsa aynı zamanda başka bir kullanım için ciddi bir piyasa değerine de sahip olabilir. Ayrıca, söz konusu gayrimenkulün satılabileceği bir piyasa varsa ve alıcılar gayrimenkulün kullanım özellikleri için de para ödemeye istekliyse, gayrimenkulün kullanım değeri piyasa değerine eşit olacaktır. Ancak, gayrimenkulün kullanım özellikleri için prim ödeyecek istekli alıcı yoksa tahmin edilen kullanım değeri, piyasa değerinden oldukça yüksek olacaktır.

Bazı gayrimenkullerin sürekli alım satımına konu olan derin bir piyasası olmaz. Diğer bir deyişle, çok az sayıda alıcı ve satıcının bulunduğu bir piyasada, gayrimenkulün değerini tahmin etmek pek mümkün değildir. Böyle durumlarda, piyasa değerinin alternatifi olarak kullanım değeri hesaplanabilir (Üreten, 2007).

3.1.5. Kredi değeri

Kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için belirlenen taşınmaz değeridir. Ancak bu değer, normal alım satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni, krediyi veren kurumun sözleşme şartlarına uyulmadığında, taşınmazı kolayca satarak (rayiç bedelinin altında satışa çıkarsa hemen satılır) açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, kârı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu durum, kredi kurumunun yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

3.1.6. Sigorta değeri

Taşınmaz üzerindeki tesislerin hasara uğraması ya da yok olması durumunda yeniden inşası maliyetidir. Özellikle belli riskler taşıyan parseller için geçerlidir. Örneğin, yangın, deprem ve zemin suyunun belli dönemlerde yükselmesi ihtimali olan veya yüksek şevli parseller için sigorta değeri önemlidir.

3.1.7. Sürüm değeri

Sürüm değeri, taşınmazın özelliklerine niteliklerine ve konularına göre normal olmayan bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme günü normal alım satımda, ulaşılması olası fiyattır. Bazı kaynaklarda rayiç değer olarak da adlandırılır. Ekonomide, literatürde, yasama çalışmalarında ve hukuki tartışmalarda genel değer, sürüm değeri, satış değeri gibi objektif değişim değeri ile içerik olarak ana hatları ile çakışan diğer değer adlandırmalarına rastlanır (Açlar ve Çağdaş, 1977).

3.1.8. Yatırım değeri

Yatırım değeri, bir mülkün; belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bir varlığın yatırım değeri; o varlığın pazar değerinden daha fazla veya az olabilir. Yatırım değeri terimi; yatırım mülkünün pazar değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte pazar değeri; belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir (SPK, 2006). Finansal olarak ifade edilirse, yatırım değeri bireyin, isteklerini, ihtiyacını veya yatırım amacını karşılayan bir gayrimenkul için, ödemek istediği fiyattır (Üreten, 2007).

3.1.9. Mukayyet (Kayıtlı) değeri

VUK'un 265'inci maddesinde mukayyet değerin bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeri olduğu belirtilmiştir.

3.1.10. Maliyet değeri

VUK'un 262'nci maddesinde maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.

3.1.11. Tasarruf değeri

VUK'un 264'üncü maddesinde tasarruf değeri, bir iktisadi kıymetin değerlendirilme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.

3.1.12. Borsa rayici

VUK'un 263'üncü maddesinde borsa rayici, gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerin ortalama değerlerini ifade eder.

Normal dalgalanmalar dışında fiyatlarda bariz kararsızlıklar görülen hallerde, son muamele günü yerine değerlemeye takaddüm eden 30 gün içindeki ortalama rayici esas olarak aldırılmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.

3.1.13. İpotek değeri

Herhangi bir alacağa güvence olması için borçlu tarafından alacaklıya karşı herhangi bir taşınmazın bir bölümünün veya tamamının taşınmaz rehni olarak verilmesidir. Bu durum, TMK'nın 881'inci maddesinde şu şekilde özetlenmiştir: "Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir." Burada amaç alacağı güvence altına almak olduğu için kredi ve sigorta değerinde olduğu gibi takdir edilen değer rayiç bedelle aynı olmaz ve bu değerlendirme başka değerler için emsal oluşturmaz.

3.2. Gayrimenkul Değerlemeleri

Gayrimenkul değerlemesi, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir (SPK, 2008).

3.2.1. Değerleme esasları

Gayrimenkul değerlemesi gerçeğe uygun olarak yapılabilmesi için:

- Dünyaca kabul görmüş analiz ve tekniklerin kullanılması,
- Nitelik/kullanım/fayda/gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması,
- Değerleme yapacak kişinin yeterli düzeyde deneyim ve bilgi birikiminin olması,
- Değerleme yapacak kişinin bağımsız ve tarafsız olması,
- En az hata ile raporlamanın gerçekleştirilmesi,
- Belli bir tarihe dayanması ve bu tarihteki şartlara göre değerlendirilmesi

gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi çeşitli alanlarda kullanılmak üzere, farklı amaçlarla gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul değerlemeleri,

- Kredi işlemlerinde gayrimenkul teminatı alınması,
- Kent planlarının hazırlanması ve uygulanması,
- Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi,
- Yoğun kentsel yerleşimlerde küçük parsellerin toplulaştırılması
- Uluslar arası muhasebe standartlarına göre raporlama yapan şirketlerde, şirket aktiflerindeki gayrimenkul değerinin belirlenmesi,
- Gayrimenkul piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması,
- Gayrimenkul değerlerinin istatistiksel olarak izlenmesi, alım-satım ve kiralama işlemlerine yol gösterilmesi,
- Vergilendirmede vergi matrahının tespitinde,
- Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımının istendiğinde,
- Finansal kiralama ve sigortalama işlemlerinde,
- Gayrimenkullerin kamulaştırılması sırasında adil ödemeyi sağlamak ve özelleştirilmesinde ise gerçek değere satışın yapılması

- Gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde,
- Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibarıyla yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerlerinin tespiti çalışmalarında,
- Bankaların icra takibine düşmüş alacaklarının değer tespitinde

önem kazanmaktadır (Babuşçu ve diğ., 2007).

3.2.2. Değerleme uzmanlarında olması gereken özellikler

Değerlemelerde en önemli ve en çok üzerinde durulan husus, değerleme uzmanlarının objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır (Keykubat, 2006).

Bir taşınmaz değerleme uzmanından belli bir tarihte piyasadaki belli bir taşınmazın kesin değerini tahmin etmesi istenmez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu da ispatlayamayacaktır. Değerleme sonucunun, sınırlı bir olasılık içinde gayrimenkulün piyasa değeri ile uyumlu olması beklenir. Bu tahmini değerin, gerçeklerle ve ilgili bilgilerin mantıklı bir analizi ile desteklenmesi şarttır.

Bir değerleme uzmanı, belirgin gerçekleri aramak, bunları değerlendirerek aralarında bağlantı kurmak ve genellikle bir değerleme raporu şeklinde müşteriye düzenli olarak neticeyi sunmak maksadıyla eğitilir. Taşınmaz değerlemesi sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir (Friedman, 1992).

Tecrübeli ve bilgili bir taşınmaz değerleme uzmanı, bir taşınmazın değerini etkileyen her türlü siyasi, iktisadi ve sosyal faktörün tamamıyla farkında olan bir profesyoneldir. Değerin tahmin edilmesi için değerleme uzmanı tarafından geliştirilen gerek teorik gerekse pratik metotları belirleyen temel prensipler hakkında bilgi sahibi olması değerleme uzmanının temel özellikleri arasındadır (Friedman, 1992). Bu nedenle, değerleme uzmanının aşağıdaki alanlarda temel özellikleriyle bilgi sahibi olması gerekir:

Hukuk:

- Anayasa Hukuku,
- Medeni Hukuk (Kişiler Hukuku, Aile Hukuku, Miras Hukuku, Eşya Hukuku),
- Borçlar Hukuku
- Kamulaştırma Hukuku
- Vergi Hukuku
- İmar, Kadastro Hukuku
- Orman Hukuku
- Yerel Yönetimler Hukuku
- Denizcilik ve Kıyı Hukuku
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma ile İlgili Hukuk

Taşınmaz Ekonomisi:

- Genel Finans
- İşletme Ekonomisi
- Planlama ve Organizasyon

Teknik:

- Altyapı (trafik, kanalizasyon, içme suyu, vb. tesisleri kabaca planlama, projelendirme, maliyet hesaplamaları)
- Şehir bölge planlama
- Ölçme (jeodezi ya da fotogrametrik alım)

Matematik:

- İstatistik
- Analitik Geometri

Gayrimenkul Değerleme Esasları:

- Yapı Bilimi
- Jeoloji ve Toprak Bilimi
- Gayrimenkul Piyasasının Özellikleri
- Veri Toplama ve Veri Analizi
- Değerleme Yöntemleri

İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi

Finansal Analiz

Toplum Sosyolojisi:

Değerlemeci bölge hakkında ve bölgedeki piyasa hakkında geniş bilgilere sahip olmak zorundadır.

3.2.3. Gayrimenkul değerlemelerine ilişkin yasal düzenlemeler

Gayrimenkul değerlemelerine ve değerleyicilere ilişkin ülkemizde çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden başlıcaları şunlardır:

- Kamulaştırma Kanunu
- Vergi Mevzuatındaki Düzenlemeler
- Özelleştirme Kanunu
- Tapu Sicil Tüzüğü
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan tebliğler

3.2.3.1. Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma işleminde gayrimenkullere iki aşamada değer biçilmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK)'nın 8'inci maddesi uyarınca, öncelikle kamulaştırılacak gayrimenkulün satın alma ya da takas yoluyla edinilmesine çalışılır. Bu amaçla gayrimenkulün tahmini değeri belirlenir. Söz konusu madde hükmü gereğince, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare,

- Kamulaştırılacak gayrimenkule ilişkin KK'nın 11'inci maddesinde belirtilen verilerin toplanarak,
- Konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alınarak,
- Gerektiğinde, sanayi ve ticaret odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanarak,

taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere, kendi bünyesi içinden en az 3 kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir. Bu komisyon gayrimenkulün tahmini bedelini tespit ederek kamulaştırma yapılır.

Gayrimenkulün satın alma ya da takas yoluyla edinilememesi durumunda ise, KK'nın 10'uncu maddesi uyarınca, ikinci aşama uygulanır. Bu aşamada idare, gayrimenkul değerinin belirlenmesi ve adına tescil edilmesi amacıyla, Asliye Hukuk

Mahkemesi'ne başvurur. Yargısal değer biçme süreci Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevlendireceği 'Bilirkişi Kurulu' yardımı ve hakim kararıyla sonuçlanır. 'Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik' uyarınca, Bilirkişi Kurulu; 3'ü Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) tarafından valiliklere bildirilen odalar listesinden, 2'si il ya da ilçe idare kurulu tarafından valiliklere bildirilen listeden seçilmek üzere, toplam 5 üyeden oluşmaktadır. Ayrıca, idare kurulu tarafından seçilen bilirkişilerin bu bölgede oturan ve bu bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilmesi gerekir.

3.2.3.2. Vergi mevzuatındaki düzenlemeler

VUK'un 267'inci maddesi uyarınca, gerçek değeri olmayan, bilinmeyen veya doğru olarak tespit edilemeyen bir malın değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı bedel emsal bedel olarak tanımlanmıştır. Yine aynı madde hükmü gereğince, emsal bedel, ortalama fiyat esas ve maliyet bedeli esas ile tespit edilemediği hallerde takdir komisyonunca takdir edilir. Takdir komisyonu tarafından yapılacak takdirler ise, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Emsal bedel tespiti yapacak olan takdir komisyonları, VUK'un 72'nci maddesinin 1'inci fıkrasına göre, illerde defterdarın, ilçelerde mal müdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili 2 memuru ile seçilmiş 2 üyeden kurulur.

Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan "Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük"ün 2'nci maddesinde vergi değerinin, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedeli olduğu; rayiç bedelin ise, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedeli olduğu belirtilmiştir.

- Arsa ve arazilerin vergi değerinin tespiti

EVK'nın 29'uncu maddesi 1'inci fıkrası a bendi uyarınca, arsa ve arazilerin vergi değerlerinin tespiti, VUK'un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı

bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre yapılır. VUK'un Mükerrer 49'uncu maddesinin b fıkrasının 1'inci bendine göre, takdir komisyonları arsalara ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerini 4 yılda bir tespit ederler. Bununla birlikte, EVK'nın 29'uncu maddesinin 2'nci fıkrasına göre, vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca, aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

VUK'un 72'nci maddesinin 2'nci fıkrasına göre, asgari ölçüde arsa birim değerlerini saptayacak takdir komisyonları; belediye başkanı ya da görevlendireceği bir memurun başkanlığında,

- İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- Tapu sicil müdürü ya da görevlendireceği bir memur,
- Ticaret odasında seçilmiş bir üye,
- İlgili mahalle veya köy muhtarından oluşmaktadır.

VUK'un 72'nci maddesinin 3'üncü fıkrasına göre, asgari ölçüde arazi birim değerlerinin belirlenmesinde görevli takdir komisyonları; vali başkanlığında,

- Defterdar,
- Tarım ve Köy işleri Bakanlığı İl Müdürü,
- İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden

oluşmaktadır.

VUK'un Mükerrer 49'uncu maddesinin b fıkrasının 2'nci bendine göre, büyükşehirlerde 'Merkez Komisyonları'nın kurulması öngörülmektedir. Merkez komisyonları kendilerine takdir komisyonları tarafından tebliğ edilen kararları, 15 gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler, ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Merkez komisyonları, vali ya da vekâlet vereceği memurun başkanlığında,

- Defterdar ya da vekâlet vereceği bir memur,
- Vali tarafından görevlendirilecek Tapu Sicil Müdürü,
- Ticaret odasınca görevlendirilecek bir üye,
- Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odasınca görevlendirilecek bir üye,
- Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliğince görevlendirilecek bir üyeden

oluşmaktadır.

- Binaların vergi değerlerinin tespiti:

EVK'nın 29'uncu maddesi 1'inci fıkrası b bendi uyarınca, binaların vergi değerlerinin tespiti, Maliye, Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina m² normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak EVK'nın 31'nci maddesi uyarınca hazırlanmış bulunan ve Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle yapılmaktadır. EVK'nın 31'inci maddesi, söz konusu tüzükte vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınarak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira ve yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgilerin yer alacağını belirtmektedir.

Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzüğün "Bina vergi değerinin takdiri" başlıklı 16'ncı maddesinde ise, binaların normal alım satım bedelinin, emsal binanın normal alım satım bedeline göre değerlemesinin yapılmasını, bunun mümkün olmaması halinde, maliyet bedeline göre ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunacağı belirtilmektedir.

Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:

Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 17'nci maddesinde bina vergi değerinin emsal binanın normal alım satım bedeline göre takdir edilmesine ilişkin olarak, kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7'nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunacağı belirtilmiştir. Ayrıca, yine aynı maddenin devamında konuyla ilgili olarak aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır.

Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır.

Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18’inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.”

Bina Vergi Değerinin Maliyet Bedeli Yoluyla Bulunması:

Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzüğün 19’uncu maddesinde, vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, maliyet bedeli yoluyla bulunacağı belirtildikten sonra binanın maliyet bedelinin:

- 20’nci madde hükümlerine göre hesaplanan inşaat maliyet bedeli ve
- İnşaat maliyet bedelinin % 20’si oranındaki satış karı ile
- İnşa edildiği arsanın normal alım satım bedelinin

toplanması suretiyle hesaplanacağı belirtilmiştir.

İnşaat maliyet bedelinin ne şekilde hesaplanacağı ile ilgili olarak, tüzüğün 20’nci maddesinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile m² normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. M² normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme süresinin başlangıcından dört ay önce yapılır.

Hesaplanan m² normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, 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.”

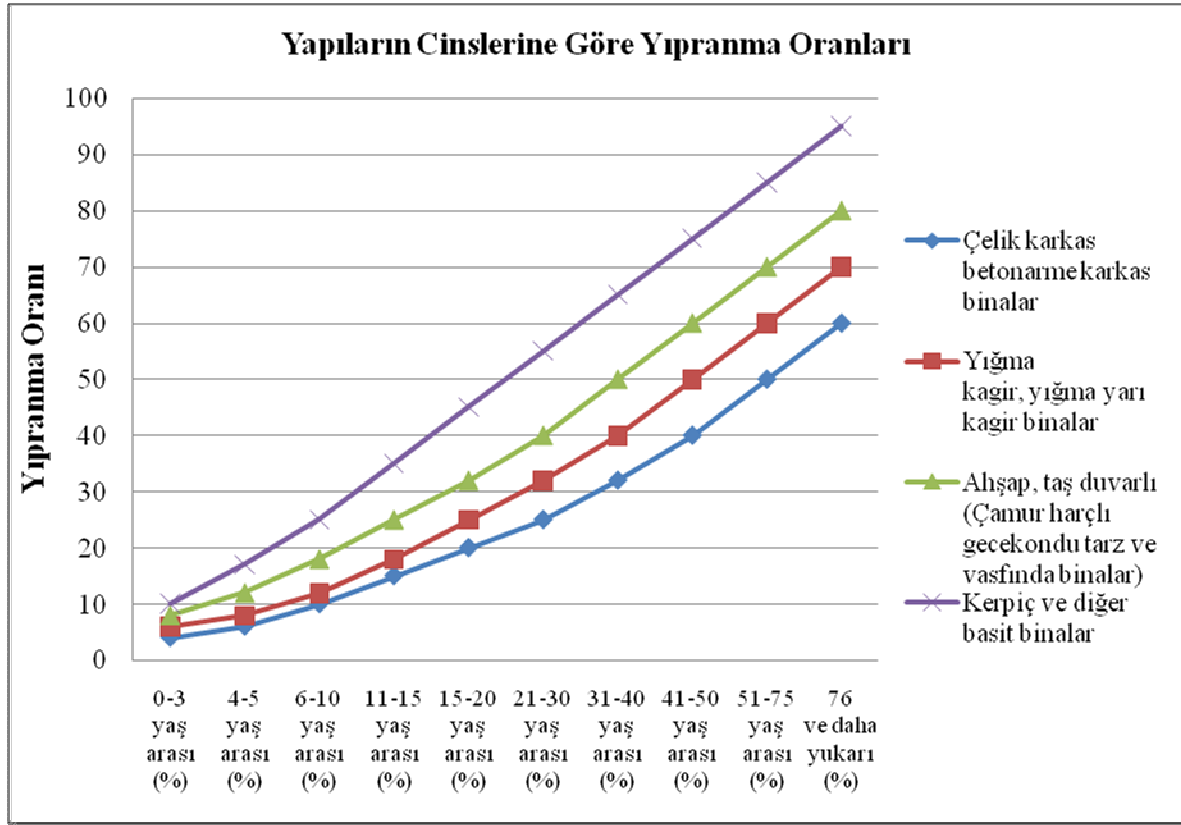
Yukarıdaki hükümler dikkate alınarak 55 Seri No.lu EVK Genel Tebliği ile 2010 yılı için m² normal inşaat maliyet bedelleri belirlenmiştir. Tezin A.2 no.lu ekinde yer alan “2010 yılı için m² normal inşaat maliyet bedellerini gösteren cetvel”, lüks, 1., 2. ve 3. sınıf ile basit olmak üzere 5 adet kalite seviyesinde; çelik karkas, betonarme karkas, yarı kagir, yığma yarı kagir, ahşap, taş duvarlı, gecekondü tarzı ve kerpiç veya diğer basit binalar olmak üzere 8 çeşit yapı türünde ve kullanım çeşitlerine göre 22 farklı bina türünde ayrı ayrı kategorize edilmek suretiyle asgari, ortalama ve azami m² inşaat maliyetleri belirlenerek hazırlanmıştır.

Eski binaların maliyet bedellerinin hesaplanmasıyla ilgili olarak, Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzüğün 19’uncu maddesinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

“Maliyet bedelinin hesaplanmasında beyan tarihindeki fiyatlar esas alınır. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıdaki hükümlere ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23’üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder.

Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini, devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.”

Yeniden inşa edilme haline göre, söz konusu tüzüğün 19’uncu madde hükümleri uyarınca bulunan eski binaların inşaat maliyet bedellerinden düşülecek yıpranma payları, tüzüğün 23’üncü maddesinde tablo olarak belirlenmiş olup, söz konusu tablo aşağıda Şekil 3.1’deki gibi grafik halinde düzenlenmiştir:



Şekil 3.1: Yapıların Cinslerine Göre Yıpranma Oranları

Öte yandan, maliyet bedelinden yapılacak indirimler tüzüğün 21’inci maddesinde aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

“Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20’nci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için %

3, dördüncü katlar için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim yapılır.

Katlar, yapı ruhsatıyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir.”

Tüzüğün 22’nci maddesinde ise, maliyet bedeline yapılacak ilaveler aşağıdaki gibi ifade edilmiştir.

“19 ve 20’nci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılır:

- a) Ön cephede bulunan binalar için %5 - 10, (Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.)
- b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 - 10.”

Vergi değerinin gelir bedeline göre takdiri:

Gelir bedeli yöntemi ise söz konusu tüzüğün “Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması” başlıklı 25’inci maddesinde şöyle açıklanmaktadır:

“Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutad olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır. Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralar esas alınır. Bu suretle, bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım-satım bedeli olarak kabul edilir.”

3.2.3.3. Özelleştirme Kanunu

4046 sayılı Özelleştirme Kanunu (ÖK), özelleştirilecek kuruluşların taşınır veya taşınmazlarının değerlerini belirlemek üzere “değer tespit komisyonları” kurulmasını öngörmüştür.

ÖK’nın 18’inci maddesinin 1’inci fıkrasının B bendi uyarınca, değer tespit komisyonları, özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işlemlerinden sorumlu proje grup başkanının yönetiminde,

- Proje grup başkanlığında görevli bir uzman,
- Proje değerlendirme daire başkanlığında bir uzman,
- Sermaye piyasaları daire başkanlığında bir uzman,
- Gayrimenkul işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığında görevli bir uzman

olmak üzere toplam beş üyeden oluşacaktır.

Yine ÖK'nın 18/1-B bendi uyarınca, değer tespit komisyonu, değer tespit çalışmalarını, özelleştirilecek kuruluşun niteliği, gördüğü hizmetin özelliği, gelecekteki nakit akımı potansiyeli, faaliyette bulunduğu sektör ve pazarın özellikleri, sahip olduğu sınai, ticari ve sosyal tesisler, makine araç ve gereçler, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, vasıfları ve hali hazır durumları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile bilumum hak ve yükümlülükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak uluslararası kabul görmüş olan; indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri, ekspertiz değeri, fiyat/nakit akım oranı metotlarından en az ikisini uygulamak suretiyle yürütür. Değer tespit sonuçları, kuruluşun özelleştirilmesine ilişkin ihale sonuçlarının onaylanmasını müteakip idare tarafından kamuoyuna duyurulur.

3.2.3.4. Tapu Sicil Tüzüğü

Tapu Sicil Tüzüğü'nün "İpotekli Borç Senetleri, İrat Senetleri ve Taşınmaz Mal Karşılık Gösterilerek Çıkarılan Senetler" başlıklı 5'inci bölümü, gayrimenkullerin rehin değerinin belirlenmesi için "Değer Takdir Komisyonları"nın kurulmasını öngörmektedir.

Tapu sicil müdürünün başkanlığında kurulacak değer takdir komisyonu,

- Kadastro müdürlüğünden mühendis ya da kontrol memuru,
- Defterdarlık ya da mal müdürlüğünden bir temsilci,
- İlgisine göre belediye encümeni ya da il ya da ilçe idare kurulu tarafından belirlenecek bir teknik eleman,
- Değeri belirlenecek gayrimenkul tarım arazisi ise Tarım Müdürlüğünce, arsa veya bina ise Sanayi ve Ticaret Odası tarafından belirlenecek bir teknik eleman

olmak üzere 5 kişiden oluşmaktadır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 40'inci maddesi uyarınca, değer takdir komisyonları ipotekli borç senetlerinde, taşınmaz malın değerini, cinsi, yüzölçümü, değerini etkileyecek nitelikleri, emlak vergisi beyan

değeri, varsa resmi makamlarca yapılmış değer takdiri, getireceği gelir, arsa ve arazilerde emsal satış değerleri, binalarda resmi birim fiyatları ve yıpranma payı esas alınarak bir rapora dayalı olarak belirler.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 41'inci maddesinde irat senetlerinin değer tespitlerinin değer tespit komisyonu tarafından ne şekilde yapılacağı belirtilmiştir. Buna göre, irat senedi tarım arazisi üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerinin üçte ikisine, varsa üzerindeki bina değerinin yarısının eklenmesinden oluşan miktar, taşınmaz malın değeri kabul edilir. İrat senedi imar alanı içindeki taşınmaz üzerinde tesis edilecekse, taşınmaz malın gelir değerine arsa ve varsa bina değerlerinin katılmasından oluşan toplamın yarısının beşte üçü taşınmaz malın değeri kabul edilir. Taşınmaz mal arsa ise, rayiç değerinin beşte üçü değeri kabul edilir. Gelir değerinin belirlenmesi ise Tapu Sicil Tüzüğü'nün 42'nci maddesi uyarınca aşağıdaki gibidir:

Tarım arazisinin gelir değeri, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının 10 rakamı ile çarpımından elde edilecek tutardır. Olağan kira, araziye işleyen kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kiradır. Ortalama kira, değeri belirlenecek arazinin geriye doğru 10 senelik getirdiği kira toplamının onda biridir. Gelir değeri belirlenecek taşınmaz mal kiraya verilmemiş olur ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla olağan ve ortalama kirayı da belirleme mümkün olmaz ise genel hâsılatın ortalaması bulunur. Hâsılat ortalamasının bulunmasında, 10 yılda getirdiği hâsılat göz önüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılat kabul edilerek 10 yıllık toplamı gelir değeri kabul edilir.

3.2.3.5. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan tebliğler

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), borsaya kote ve halka açık gayrimenkul yatırım ortaklıkları nedeniyle bu konuya ilişkin bir düzenleme yapma ihtiyacı duymuştur. Bu nedenle, şu anda ülkemizde Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanlığı konularında mesleki tanımlamalar, kısıtlamalar, yeterlilikler ve görevler ile ilgili tek düzenleyici ve denetleyici kurum SPK'dır. Çizilen bu çerçeve, bu konuda ciddi düzenleme ihtiyacı olan ülkemiz açısından çok önemlidir. Bu çerçevede SPK, gayrimenkul değerleme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ hazırlamış, 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazetede yayımlayıp yürürlüğe koymuştur. Söz konusu tebliğ, SPK

tarafından günümüze kadar hazırlanarak yürürlüğe konan 8 adet tebliğ ile güncellenmiş ve son halini almıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'in amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme hizmeti verecek gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerleme raporu standartlarını belirlemektir (SPK, 2007).

Tebliğ, değerleme şirketlerinde uzman sıfatıyla çalışacakların lisans belgesi almalarını ve lisans belgelerinin dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur. Lisans kavramı; sınavlarda başarılı olunması durumunda ilgili faaliyet alanı itibarıyla SPK tarafından verilen mesleki yeterliliği gösterir belgeyi ifade etmektedir. Uzmanlık sınav konuları; gayrimenkul değerleme esasları, mesleki mevzuat ve etik kurallar, inşaat ve gayrimenkul muhasebesi, temel finans matematiği, ilgili vergi mevzuatıdır. Yılda üç kez Ocak, Mayıs ve Eylül aylarında yapılan değerleme uzmanlığı sınavları Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi tarafından düzenlenmektedir. Sınavlar sonucunda bugüne kadar 1300 kişi değerleme uzmanlığı lisans belgesi almıştır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35), SPK listesine alınacak değerleme şirketlerine ilişkin hükümler içermektedir. Bu tebliğ, ülkemizde değerlemeyi bir meslek olarak gören ve değerleme uzmanlarının niteliklerini detaylı biçimde belirleyen ilk yasal düzenlemedir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: 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 değerleme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe

sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketidir.

Değerleme Uzmanı; Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık niversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişilerdir.

Sorumlu Değerleme Uzmanı; şirketin denmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanıdır.

Tebliğ, SPK tarafından listeye alınacak olan değerleme şirketlerinde bulunması zorunlu nitelikleri aşağıdaki gibi sıralamıştır:

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında “gayrimenkul değerleme” veya “taşınmaz değerleme” ibaresinin bulunması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000.-TL olması,
- Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51’inin, en az 2 sorumlu değerleme uzmanına ait olması,
- En az 2’si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekn, personel ve donanımına sahip olması.

Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması şartı aranmaz. Ancak, sorumlu değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca, sorumlu değerleme uzmanının taşınması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

Tebliğ uyarınca, değerleme şirketlerinin görevleri şunlardır:

- Değerleme faaliyeti dışında gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler.
- Gayrimenkul değerleme şirketleri gayrimenkul değerleme faaliyetinin yanı sıra yukarıda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

Tebliğ, değerleme uzmanlarının yapamayacakları işleri şöyle belirlemiştir:

- Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme şirketinde istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,
- Gayrimenkul değerleme faaliyetinin yanı sıra değerleme şirketlerinin görevleri olarak belirtilen yukarıdaki faaliyetler dışında herhangi bir faaliyette bulunamazlar,
- Meslekleriyle ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,
- Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler,
- Değerleme hizmeti verdikleri ortaklıklarda 2 yıl geçmeden görev alamazlar.

Tebliğ'in, "Faaliyet Esasları" başlıklı 3'üncü bölümünde, sorumluluk, bağımsızlık ve mesleki özen ve titizlik ilkeleriyle ilgili olarak aşağıdaki ifadeler yer verilmiştir.

"10. Madde: Gayrimenkul değerleme şirketleri ve değerleme raporunu imzalayan değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere

verdikleri zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.”

“**11. Madde:** Gayrimenkul değerleme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanları, değerleme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarının; değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.”

“**14. Madde:** Gayrimenkul değerleme şirketlerinde çalışan değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları; değerleme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerleme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, değerleme uzmanı ve konut değerleme uzmanı değerleme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kâğıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerleme raporunda açıklamak zorundadır.”

SPK tarafından 2010 yılı sonu itibariyle listeye alınmış gayrimenkul değerleme şirketleri şunlardır:

Çizelge 3.2: SPK tarafından lisans verilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketleri

Sıra No	Firma Ünvanı
1	A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2	A Pozitif Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3	ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4	ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5	Ada Taşınmaz Değerleme Danışmanlık A.Ş.
6	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
7	Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
8	Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
9	Akka Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
10	Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
11	Anadolu Kurumsal Gay. Değ. ve Müş. A.Ş. (faaliyeti durdurulmuştur)
12	Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
13	Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
14	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
15	Arıkan Taşınmaz Değerleme A.Ş.
16	Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
17	Atlas Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
18	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Çizelge 3.2(devam): SPK tarafından lisans verilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketleri

Sıra No	Firma Ünvanı
19	Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
20	Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
21	Çağkan Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
22	Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
23	Çınar Taşınmaz Değerleme ve müşavirlik A.Ş.
24	Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
25	D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
26	DE-GA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
27	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
28	Donatı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
29	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
30	Ekspertur Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
32	Ema Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
33	Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
34	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
35	Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
36	Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
37	Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
38	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
39	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
40	Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
41	Gerçek Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
42	Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
43	Güneybatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
44	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
45	İdeal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
46	İlke Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
47	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
48	Kent kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
49	Koza Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
50	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
51	Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
52	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
53	Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
54	May Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
55	Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
56	Net kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
57	Piramit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık hizmetleri A.Ş.
58	Piri Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
59	Platform Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
60	Prim E Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
61	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
62	Referans Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
63	Respa Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
64	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Çizelge 3.2(devam): SPK tarafından lisans verilmiş olan gayrimenkul değerleme şirketleri

Sıra No	Firma Ünvanı
65	Seak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
66	Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Tic.
67	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
68	Tadem Taşınmaz Değerleme Müşavirlik A.Ş.
69	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
70	TGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
71	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
72	Ulusal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
73	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
74	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
75	Vizyon Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
76	Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
77	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
78	Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
79	Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerleme faaliyetleriyle ilgili olarak, 06.03.2006 tarihinde 26100 sayılı Resmi Gazetede yayımladığı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ile SPK, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların, Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarını ve bunları uygulamalarını zorunda olduğunu belirtmiştir.

Öte yandan, 30.10.2009 tarihli ve 2009/15635 no.lu Bakanlar Kurulu Kararı ile SPK'nın gözetiminde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı'nın 7'nci maddesinde, birliğin amacının, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini, birlik üyelerinin dayanışma ve değerleme faaliyetlerinin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını, üyelerin mesleki menfaatlerinin korunmasını, haksız rekabetin önlenmesini, mesleki konularda üyelerin aydınlatılmasını ve eğitilmesini sağlamak üzere, Kanun ve bu statü ile verilen görevleri yerine getirmek olduğu belirtilmiştir.

3.2.4. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşlar

Gayrimenkul değerlemesi, bu konuda ciddi oranda teknik bilgi ve tecrübe gerektiren bir alandır. Ayrıca, gayrimenkul değerlemesinin sosyal ve ekonomik hayatta çok sayıda dinamiği doğrudan veya dolaylı olarak etkilemektedir. Bu nedenlerle de, değerlemenin teknik çalışmalar ışığında tarafsız ve objektif olarak yapılması yani mesleki etik kuralların oluşturulması çok önemlidir. Bu alanda, uluslararası

değerleme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak, ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı altında toplayarak iletişimi kolaylaştırmak ve bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak maksadıyla, ulusal ve uluslararası çapta çok sayıda mesleki değerlendirme örgütü kurulmuştur. Bu örgütlerin başlıcaları hakkında aşağıda kısaca bilgi verilmiştir.

3.2.4.1. TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)

TEGOVA (Avrupalı Değerleme Kuruluşları Örgütü), 1997 yılında, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini arttırmak ve gayrimenkul değerlemesi alanında teknik bilgi ve beceriler ile etik kuralları içeren standartlar oluşturarak kaliteyi artırmak amacıyla kurulmuş bir örgüttür. Ancak, örgüte Avrupa dışından ABD ve Birleşik Arap Emirlikleri'nden de katılım olmuştur. Bugüne kadar örgüte katılan 120.000'den fazla üyesi bulunan 23 ülkeden 40 kuruluş bulunmaktadır.

TEGOVA, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (International Valuation Standards Committee-IVSC) ile de yakın bir işbirliği içinde olan bir örgüttür. Bu işbirliğinin temel amacı, uluslararası alanda değerlendirme metotları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturarak finans ve endüstri sektörü ile sermaye pazarlarında gayrimenkul değerlemesi alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir. Bu amaca ulaşmak için TEGOVA, "Approved European Property Valuation Standards (EVS)" adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber, TEGOVA üyesi olan kuruluşlar için herhangi bir bağlayıcılığı olmayan, tavsiye niteliğinde olan gayrimenkul değerlendirme mesleği alanında birtakım önemli düzenlemeleri içermektedir (Url-5).

European Valuation Standards

EVS'nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir (TEGOVA, 2009):

- Müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerlendirme uzmanlarına değerlendirme standartları konusunda açık kılavuzlar sağlamak suretiyle yardımcı olmak,
- Değer ve değerlendirme metodları kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle uyumu artırmak,
- Gayrimenkul değerlemesi mesleğinin kalite standardını yükseltmek,

- Kaliteli değerlemecilerin model alınmasını sağlamak (TEGOVA, Tanınmış Avrupalı Değerlemeciler Şeması oluşturarak buna destek vermiştir),
- Değerleme uzmanları gayrimenkul değerlemesindeki rolleri konusunda bilinçlendirmek,
- Değerleme raporlarının açık, anlaşılır, tatmin edici ve aynı zamanda hem ulusal hem de AB mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin standartlar belirlemek,
- Gayrimenkul sektöründeki yatırımcıların mali göstergelerinin doğru ve tutarlı olmaları sağlayarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmak ve
- Mevzuat ve en iyi uygulamalar konusundaki tavsiye kararları açısından, ülkelerin kendi uygulamaları ile AB arasındaki tutarlılığı artırmak.

EVS’de yer alan hükümler ve kurallar, değerlendirme mesleğinin genel bir çerçevesini oluşturmak için kaleme alınmış olup, ülke mevzuatlarında yer alan hükümlere veya yargı kararlarına herhangi bir müdahale etme amacı taşımamaktadır.

EVS; 5’er bölüm içeren 2 ana kısımdan oluşmaktadır. İlk kısımda yer alan bölümlerinde değer kavramları, değerlendirme uzmanlarının olması gereken özellikleri değerlendirme süreci ve raporlama standartları ayrıntılı olarak işlenmiştir. 2’nci kısımdaki bölümlerde ise, değerlemenin teknik detaylarına girilerek yöntemler, kavramlar ve standartlar saptanmıştır.

TEGOVA, söz konusu standartları 1957 Roma Antlaşması’nın 110’uncu maddesi hükmü ile diğer uluslararası antlaşmalarla uyumlu olarak ve IVSC ile yakın bir işbirliği içerisinde oluşturmuştur. Böylelikle serbest rekabet ve dünya ticaretinin geliştirilmesi amaçlarına hizmet edilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede, anılan standartlar yeniliklere açık olup, zaman içinde revize edilebilmekte hatta değişebilmektedir. TEGOVA, üye kurumların söz konusu standartlara uyumunu arttırmak amacıyla çeşitli kitapçıklar yayımlamakta ve seminerler düzenlemekte olup, Avrupa Komisyonu ve Avrupa Birliğine üye ülkeler nezdinde bir sözcü gibi davranarak, gayrimenkul yönetimi ve değerlemesi konularında uzman olan yetkililerin görüşlerini dile getirmektedir (Yalçın, 2006).

3.2.4.2. IVSC (International Valuation Standards Committee)

IVSC, bağımsız ve şeffaf değerleme süreçleri kurmak, kamu çıkarını koruyan, kolayca anlaşılabilir olan ve yüksek kaliteli uluslar arası değerleme standartları kurmak ve geliştirmek amacıyla 1981 yılında kurulmuştur. IVSC, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye kuruluşlar (Gözlemci statüsünde katılan 8 ülkeden 9 kuruluşun haricinde, 45 ülkeden 52 üye kuruluş vardır) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerleme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir komitedir. Merkezi Londra'da olan komite, amacı doğrultusunda oluşturduğu Uluslararası Değerleme Standartlarını (İVS) ilk olarak 1985 yılında yayımlamış, şuan güncel olan 8'inci baskıyı ise 2007 yılında yayımlamıştır (Url-6). Söz konusu standartları, SPK'nın değerleme faaliyetleriyle ilgili olarak, 06.03.2006 tarihinde 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayımladığı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ile ülkemiz de kabul etmiş; lisanslı değerleme şirketlerine bu standartlara uymaları zorunluluğunu getirmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi aşağıda yer alan 3 temel amaç için yapılmaktadır (SPK, 2006):

- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- Dünyadaki değerleme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak ve
- Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerleme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

IVSC'ye tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Söz konusu şartlardan bazıları, uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerlendirme mesleğini icra edebilecek nitelikte değerlendirme uzmanlarının bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC'ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir (Güngör, 1999).

3.2.4.3. CRE (The Counselor of Real Estate)

CRE (Gayrimenkul Danışmanı) unvanı, 1953 yılında Amerika'da kurulmuş olan The Counselors of Real Estate tarafından verilmektedir. Uluslararası bir kuruluş olan CRE'nin üyeleri, gayrimenkul ve finans firmaları, muhasebe firmaları ve gayrimenkul konusunda çalışan devlet ve akademik kadrolarında çalışan profesyonellerdir.

Dünyada, 1.100 adet uzman CRE unvanına sahiptir. CRE üyelerinin, gayrimenkul sektöründe en az 20 yıllık deneyimlerinin olması gerekmektedir. Ayrıca, CRE unvanı diğer kuruluşlar tarafından verilen unvanlara nazaran en saygın, en tanınır ve en itibar edilendir. Üye olanlar, CRE unvanını imzaları ile birlikte kullanabilmektedir.

Kuruluş, üye kabul ederken oldukça seçicidir. Belirli bir sınav ya da alınması gereken dersler yoktur. Kuruluş, kişilere davetiye göndermektedir. Davetiye sonucunda gönderilen evraklar değerlendirme kapsamına alınarak kabul edilip edilmediği belirtilir. Kişinin tek başına başvurusu yani davetisiz başvurusu mümkün değildir. CRE unvanına sahip olan kişilerin çeşitli alanlarda karşılaşılan sorunlarına çözüm üretebilmektedirler. Uzmanlar bilirkişilik, gayrimenkul yönetimi, değerlendirme, fizibilite çalışmaları ilgili ile alanlarda çalışmaktadırlar (Url-7).

CRE unvanına sahip olan gayrimenkul uzmanlarının iştiğal konuları aşağıdaki gibidir:

- Uzun vadeli stratejik planlama,
- Program ve proje yönetimi,
- En uygun ve en verimli kullanım amacı,
- Her türlü gayrimenkul ile ilgili değerlendirme,
- Yatırım kararı vermek,
- Birleşmeler/Ayrılmalar.

3.2.4.4. Appraisal Institute (Değerleme Enstitüsü)

Appraisal Institute, Amerika’da 1932 yılında kurulan profesyonel gayrimenkul değerlemecilerinin üye olduğu küresel çapta bir kuruluştur. Enstitünün 31.12.2009 tarihi itibarıyla toplam üye sayısı 25.442 olmuştur. Enstitünün misyonu, etik kurallar, küresel standartlar, yöntemler, pratikler geliştirerek dünya çapında arazi ekonomisinin profesyonel gelişimini sağlamaktır. Appraisal Institute’de 3 tip üyelik mevcuttur. İlgili Üyelik (Affiliate Membership), Etkin Üyelik (Association Membership) ve Yetkin Üyeliktir (Designated Membership). İlgili Üyeler (Affiliate Member), gayrimenkul değerlemesi direkt olarak yapmayan ya da ilgili alanlarda faal olarak çalışmayan, ancak bu sektörde dolaylı olarak yer alan kişilerdir. Etkin Üyeler (Associate Member), MAI ve SRA unvanına almak için çalışan kişilerdir. Yetkin Üyeler (Designated Member) ise MAI ve SRA yetkilerine sahip uzmanlardır. 2009 yılında 100 SRA ve 124 MAI olmak üzere, toplam 224 üye yetkin üyeliğe atanmıştır.

MAI yetkilendirmesine sahip olan uzmanlar, genel anlamda her türlü gayrimenkulün (ticari, sınaî, konut vb.) değerlemesinde uzmanlardır. Ayrıca, müşterilerine her türlü gayrimenkul yatırım kararında da yardımcı olurlar. MAI (designated) unvanına sahip olabilmek için, uzman etkin üyelikte en az 12 ay kalarak enstitü tarafından verilen eğitimi almalıdır ve bu eğitim her 5 yılda bir tekrarlanmalıdır. Bu eğitimden önce USPAP Standartları (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice-Profesyonel Değerleme Uygulamalarının Tekdüzen Standartları) ile Business Practices and Ethics (İş Pratikleri ve Etik Kurallar) dersleri geçilmelidir. Appraisal Institute tarafından verilen eğitim, 172 ve 208 kredi olmak üzere iki seviyeden oluşmaktadır ve toplam 380 kredidir.

Birinci seviyede verilen dersler: Değerleme İlkeleri, Değerleme Prosedürleri, Gayrimenkul Finansı ve Değerleme Modelleri, Genel Değerleme Pazar Analizi, Temel Gelir Kapitalizasyonu, Site Değerleme ve Maliyet Yaklaşımı, Genel Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, İkinci seviyede ise İleri Gelir Kapitalizasyonu, En Uygun ve En Verimli Kullanım, Pazar Araştırması, İleri Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı, Rapor Yazma ve Değerleme Prosesi ve İleri Uygulamalarıdır. Derslerden sonra sınava girilecek olup sınavlarda başarılı olmak ön koşullardandır. Bununla birlikte, 4 yıllık üniversite mezunu olmak, örnek rapor yazmış olmak, genel sınavı (comprehensive exam) başarı ile tamamlamış olmak, en az 4.500 saatlik ve 36 aylık

iş tecrübesi olmak istenilen diğer kriterlerdir. Uzmanlar, yetkin (designated) olduktan sonra devamlı eğitim halindedir. Uzmanlar, unvanlarını imzaları ile birlikte kullanabilmektedir.

SRA ise, her türlü konut değerlemesi ve danışmanlığı alanında Appraisal Institute tarafından uzmanlara verilen bir unvandır. SRA yetkisini alabilmek için de, herhangi bir asgari süre şartı olmaksızın öncelikle etkin üye olmak ve Appraisal Institute'ün hazırladığı eğitim programını almak gerekmektedir. Bu eğitimden önce de USPAP Standartları ile Business Practices and Ethics dersleri geçilmelidir. SRA ünvanı için Appraisal Institute tarafından verilen eğitim, 180 krediden oluşmaktadır. Ayrıca, 4 yıllık bir üniversite bitirmiş olmak veya öngörülen 21 kredilik dersleri almış olmak, ayrıntılı örnek rapor yazmış olmak, genel sınavı (comprehensive exam) başarı ile tamamlamış olmak ve en az 3.000 saatlik ve 24 aylık deneyime sahip olmak aranan koşullar arasındadır. MAI yetkisine sahip uzmanlarda da olduğu, SRA uzmanları da, unvanlara sahip olduktan sonra (designated) olduktan sonra devamlı eğitim halindedir ve unvanlarını imzaları ile birlikte kullanabilmektedir (Url-8).

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nda açılan Emlak ve Emlak Yönetimi programı çerçevesinde ABD'nin önde gelen Değerleme Uzmanlığı kuruluşlarından birisi olan Appraisal Institute ile ortak eğitim programları yürütmek üzere 2000 yılında bir protokol imzalamış bulunmaktadır. Bu eğitim programlarının İstanbul Üniversitesi tarafından Türkçe'ye çevrilmesi ve kullanılması İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın sponsorluğunda gerçekleşmiş olup, SPK da bu eğitime olumlu görüş vermiştir. Eğitim İÜ Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nda (Beyazıt) yapılmaktadır. Değerleme İlkeleri, Appraisal Institute'nin Değerleme Uzmanlığı Eğitim Programları'nın temel 11 kursunun birincisidir. Bu kursa devam ve sınavında başarılı olabilmek, diğer kurslara devam edebilmek için bir önkoşulu oluşturmaktadır. Bu kursun devamını oluşturan kurslar, içerik ve zorluk derecesi açısından giderek artan bir skalada yer almaktadırlar. Tüm programı oluşturan kursların isimleri sırasıyla aşağıdaki gibidir (Yalçın, 2006):

- Değerleme İlkeleri
- Değerleme Yöntemleri
- Konut için Örnek Olay
- Temel Gelir Kapitalizasyonu

- Apartmanlar
- Genel Uygulamalar
- İleri Gelir Kapitalizasyonu
- En Etkin ve Verimli Kullanım ile Piyasa Analizi
- İleri Emsal Karşılaştırılma ve Maliyet Yaklaşımları
- Rapor Yazma ve Piyasa Araştırması
- İleri Uygulamalar

Türkiye’de bu kursların hepsinden başarılı olarak sertifika alanlar, istedikleri takdirde ABD’de gereken ek sınav ve uygulamaları geçmeleri koşuluyla MAI ve SRA lisanslarına başvurabileceklerdir. Bu 11 kursun tamamı SPK’nın Değerleme Uzmanlığı sınavlarının teknik konularının (İnşaat muhasebesi hariç) hepsini içermektedir.

3.2.4.5. RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

RICS, Londra’da, 1868 yılında, gayrimenkul sektöründe Dünya’da bir lider organizasyon olmak amacıyla kurulmuştur. Dünya çapında 146’dan fazla ülkede çalışan ve toplam 91.000 RICS üyesi ekonomi, değerlendirme, hukuk, teknoloji ve gayrimenkul yönetimi alanlarında stratejik kararlara danışmanlık etmektedir. Kuruluş bünyesinde genel üye MRICS (Member of RICS) ile başarılı kariyeri olan ayrıcalıklı üye FRICS (Fellow of RICS) olmak üzere 2 tip üye vardır. Kuruluş, üyelerin yeterlilik standartlarını ve üyeleri arasında dürüstlük, bütünlük ilkelerini sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, RICS üyeleri, kamuya ve devlete gayrimenkul sektörü hakkında bilgi vererek rehberlik etmektedir. RICS'in uzmanlaşmış olduğu alanlar: ticari gayrimenkuller, inşaat, çevre, anlaşmazlıkların çözümünde, hizmet yönetimi (facilities management), yer bilimi, yönetim danışmanlığı, mineral ve artı yönetimi, planlama ve geliştirme, fabrika ve makine, proje yönetimi, konut, kırsal ve kentsel değerlemedir. Gayrimenkul dalında uzmanlaşmış MRICS ve FRICS'lere, her türlü gayrimenkulün alımı, satımı, kiralanması sırasındaki tüm sigorta poliçe değerleri ve kiracı ile ev sahibi arasındaki anlaşmalarda söz sahibidir.

RICS’e üye olabilmek için bir takım kriterleri yerine getirmek gereklidir. Bunlar en az 2 yıl inşaat sektöründe çalışmak, 2 yıldan fazla süre içinde 96 kredilik bir eğitimden geçmek ve RICS tarafından düzenlenen yeterlilik sınavında başarılı olmaktır. Ayrıca, bir kez üye olan sürveyan, mesleki gelişmeleri için sürekli eğitim

almak zorunluluğundadır. RICS'in lisanslı olmak için adayların sektördeki tecrübe ve eğitim durumlarına göre, zorunlu tuttuğu çeşitli kategorilerde eğitim programları yer almaktadır (Url-9).

3.2.4.6. ASA (The American Society of Appraisers)(Amerikan Değerlemeciler Topluluğu)

Çeşitli ülkelerde gayrimenkul, şirket, makine, mücevher, antika, kitap, vb. değerlendirme konularında uzmanlaşan profesyonellerin üye olduğu topluluk, 1936 yılında Washington'da kurulmuştur.

Lisanslı Üye (designated member) olabilmek için öncelikle topluluğa aday üye olmak gereklidir. Aday üye olmak için bir görüşme yapılmaktadır. Aday üyeler, belli bir süre içerisinde ASA'nın Etik Standartları ve 15 saatlik kurs olarak verilen USPAP standartları dersinin sınavını başarı ile tamamlamak zorundadır. Bu sınavları geçtikten sonra Ehliyetli Üye (Accredited Member, AM) ya da Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı (Accredited Senior Appraiser - ASA) statüsüne geçmeye hak kazanılır.

Ehliyetli Üye (Accredited Member, AM), en az 2 yıl deneyim ve yüksek okul mezunu şartı aranır. Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı (Accredited Senior Appraiser, ASA), en az 5 yıllık iş tecrübesi ve bu 5 yılın 3 yılını ise uzmanlaşmak istediği konuda çalışmış olması gereklidir. Bununla birlikte, yüksek okul mezuniyeti şartı da aranır. ASA yetkilileri tarafından üye olmak isteyen adayın geçmişi, eğitimi ve finansal geçmişi araştırılır. Ayrıca, ASA, konusunda önemli çalışmalar yapan Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanlarına FASA (Fellow ASA) unvanı vererek ödüllendirebilir ve uzman bu sıfatı imzası ile birlikte kullanabilir.

Ehliyetli olmak isteyen uzmanların, son 2 yıl içerisinde hazırladıkları 2 raporu sunmaları ve ASA tarafından hazırlanan değerlendirme konusunda etik kurallar, prensipler ile ilgili (Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics) sınavları başarı (minimum skor %75 olmalıdır) ile tamamlamaları gerekmektedir. Ehliyet almaya hak kazanan uzmanlar, devamlı belli aralıklarla mesleki eğitim almak zorundadır. ASA'ya üyelik çeşitli şekillerde olabilmektedir. Kişisel başvurularda, üye olabilmek için öncelikle aday olmak gereklidir. Üye çeşitleri ise aday (candidate), ilgili (affiliate) ve ilgili öğrenci (affiliate student) olmak üzere üç adet üyelik yer almaktadır. Üyeler 1 yıl içerisinde USPAP kursunu ve ASA'nın etik

sınavını almak zorundadır. Aday üyeler yetki sahibi (designated) olmak isteyenlerdir. İlgili Üyeler (affiliate member) ise dolaylı olarak bu sektörde yer alan kişilerdir. Bunlar genelde belirli bir ücret karşılığında değerlendirme yaptıran kişilerdir. İlgili Öğrenci Üyeler ise üniversitede bu konu hakkında eğitim alan ve bu konuda uzmanlaşmak isteyen kişilerdir. Ayrıca, şirketler, üniversiteler, müzeler ve diğer organizasyonlar da ASA'ya üye olarak ilgili şirket konumuna gelebilirler (Url-10).

3.2.4.7. AIC (Appraisal Institute of Canada-Canada Değerleme Enstitüsü)

AIC, 1938 yılında Kanada'da kurulmuştur. Ulusal bir kuruluş olan enstitü, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını çatısı altında toplamıştır. Kuruluş, 4.800 üyesi ile Kanada'da ve dünyada her çeşit gayrimenkulün değerlemesini yapmaktadır. Enstitü, CRA (Canadian Residential Appraiser, Konut Değerleme Uzmanı) ve AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute, Lisanslı Kanadalı Değerleme Uzmanı) olmak üzere, üyelerine 2 tip unvan vermektedir. Bu unvanları alabilmek için adaylar, gayrimenkul değerlemesi konusunda birçok ders almak zorundadırlar. Ancak, herhangi bir yeterlik sınavına tabi tutulmadıkları gibi tecrübe şartı da aranmamaktadır. Uzmanlar, unvanlarını aldıktan sonra ise yine eğitime devam ederler ve sektördeki değişimleri yakalayabilmek için seminerler, kurslar, konferanslar düzenlenir (Url-11).

3.2.4.8 Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)

Dernek, 04 Nisan 2001'de, İstanbul'da, mesleki faaliyette bulunan değerlendirme uzmanları tarafından kurulmuştur. Dernek, Temmuz 2001'de TEGOVA (The European Group of Valuers)'ya, Kasım 2002'de ise IVSC (International Valuation Standards Committee)'ye oybirliği ile asil üye seçilerek Türkiye'yi temsil etme onurunu kazanmıştır. Ayrıca DUD, ABD'de faaliyet gösteren AI (Appraisal Institute) gibi diğer uluslararası kurumlarla ilişkilerini en üst düzeyde sürdürmektedir. Derneğin başlıca amaçları şunlardır:

- Değerleme uzmanlığının Türkiye'de tüm disiplinlerce bir meslek olarak kabul görmesini, geliştirilmesini ve yüceltilmesini sağlamak
- Değerleme alanında mesleki ve teknik örgütlenmeyi gerçekleştirmek,
- Değerleme uygulamaları için temel kavramları geliştirmek, yeni yöntem ve uygulamalar üretmek,

- Değerleme uzmanlığında profesyonelliği ve kaliteyi teşvik etmek
- Kamu ve özel sektörün değerleme uygulamalarından yararlanmalarını sağlamak, talep eden kuruluşlara ve üyelerine eğitim hizmeti vermek ve/veya verilmesini sağlamak,
- Değerleme uygulamalarındaki etik kuralların, standartların ve sertifikasyon koşullarının geliştirilmesi ve muhafaza edilmesini sağlamak,
- Değerleme uzmanlarının kamu yönetimi ile arasında amacı doğrultusunda düzenli ve sağlıklı ilişkilerin kurulmasını, geliştirilmesini ve bilgi alışverişini teşvik etmek.

Dernek bünyesinde, ilgili üyelik, etkin üyelik ve yetkili üyelik olmak üzere 3 tip üyelik yer almaktadır. Yetkili üye olabilmek için 4 yıllık üniversite mezunu olmakla birlikte, SPK lisans sınavını geçmiş olmak, 2 yıl etkin üyelik yapmak ve en az 5 yıl gayrimenkul sektöründe çalışmış olmak gerekmektedir. Etkin üyelik için 4 yıllık üniversite mezunu olmak ve sektörde 2 yıllık tecrübe sahibi olmak yeterlidir (Url-12).

3.3. Gayrimenkul Değerleme Süreci ve Yöntemleri

3.3.1. Gayrimenkul değerleme süreci

Şekil-2’de birçok ülkede uygulandığı şekliyle Değerleme Süreci yer almaktadır. Bu süreç, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri’ni (GKDİ) yansıtmaktadır ve özel bazı adımlar açık bir şekilde takip edilse de edilmese de hemen hemen tüm ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır. Bu süreci oluşturan ilkeler ise tüm ülkelerde ortak olup aşağıda yer alan Şekil 3.2’deki gibidir (SPK, 2006, s.81).

Değerlemenin Tanımlanması						
Taşınmaz Mülkün Tanımı	Taşınmaz Mülkiyet Haklarının	Değerlemenin Kullanımı	Değer Tanımı	Değer Tarihi	Değerlemenin Kapsamı	Diğer Sınırlayıcı



Şekil 3.2: Değerleme Süreci

Yukarıda yer alan değerlendirme sürecine ilişkin şekilde görüldüğü üzere, değerlendirme uzmanı öncelikle değer takdiri yapılacak gayrimenkul hakkındaki tüm verileri toplayarak onu doğru olarak tanımlamalıdır. Ön analiz, veri seçimi ve toplanması aşamasında ise gayrimenkulün değerini etkileyebilecek olan tüm verilerin değerlendirme uzmanı tarafından titizlikle seçilerek bir araya getirilmesi gerekmektedir.

Genel veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili gayrimenkule bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. Piyasa değeri üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler değeri takdir edilecek gayrimenkulü daha iyi anlamak için incelenir. Gayrimenkule özel veriler veya değerlemesi yapılan gayrimenkulle ve bu gayrimenkulle karşılaştırılabilir nitelikteki gayrimenkullerle doğrudan bir ilişkisi olan veriler de

ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler, mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ile önemli olacağı tespit edilen ve pazarlıklarda alıcılarla satıcılar tarafından göz önünde bulundurulan diğer bilgilerdir. Gayrimenkulün içinde bulunduğu en uygun pazarın arz ve talep verileri pazar eğilimlerini, arz ve talep arasındaki ilişkileri, birleşme oranlarını ve pazar ile ilgili diğer bilgileri tespit etmek amacıyla analiz edilir (SPK, 2006).

Değerleme uzmanı, yukarıda yer alan veriler topladıktan ve analiz ettikten sonra, değerlendirme konusu gayrimenkule ait arazinin en verimli ve en iyi kullanım (EVİK) şeklini tespit edecektir. Kısaca, EVİK analizi, gayrimenkulün gayrimenkulden maksimum fayda elde edilebilecek duruma getirildiği anda, piyasada edeceği fiyattır. Eğer değeri takdir edilecek gayrimenkul yapıli arazi ise, bu analiz, gayrimenkulün hâlihazırdaki değerinin yanında, eski yapının yıkım ve yeni yapının yapım maliyetleri ile yasal sınırlamalar da dikkate alınarak, bu arazinin üzerindeki yapının yerine alternatif yapıların yapılması halinde kazanacağı en yüksek değerin tespitini sağlayacaktır. Dolayısıyla değerlendirme uzmanı bu analizi kullanarak gayrimenkullerin EVİK halindeki değerini dikkate alarak değer takdirini yapmalıdır. Aksi takdirde, değer takdiri eksik olarak yapılmış olacaktır.

3.3.2. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri

Temelde üç tip değerlendirme yöntemi vardır. Bunlar:

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi,
- Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ve
- Maliyet Yöntemi'dir.

3.3.2.1. Emsal karşılaştırma yöntemi

Karşılaştırmalı yaklaşım, benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak, değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir (SPK, 2006).

Değerlenecek gayrimenkule ilişkin olarak yeterli veri elde edilebildiği müddetçe, emsal karşılaştırma yöntemi, en ikna edici ve en mantıksal yöntemdir. Ancak, veriler yetersiz olduğunda ise emsal karşılaştırma yöntemi uygulanamaz. Bununla birlikte, değerlendirme uzmanı tarafından yeterli araştırma yapılmaması nedeniyle, normal şartlar altında değerlendirilecek gayrimenkule ilişkin verilere erişimin mümkün olmasına rağmen yeterli miktarda veriye ulaşamaması, bu yöntemin kullanılmamasının gerekçesi olamaz.

Değerlenecek gayrimenkule karşılaştırılabilir gayrimenkuller için veriler aşağıdaki kaynaklardan temin edilebilir:

- Resmi kayıtlar ve belgeler
- Gerçekleşmiş satışlar
- Sözleşmeler
- Teklifler
- Emlak komisyoncuları
- Değerlemeciler
- Gazeteler, internet
- Banka ve kredi kuruluşları
- Müzayedeler

Emsal karşılaştırmasının güvenilirliği, hızlı değişimler ve şiddetli çalkantıların olduğu piyasalarda veya nadiren satılan özellikli veya özel amaçlı mülklerinin değerlemesinde sınırlı kalabilir (SPK, 2006). Bu bağlamda, enflasyonun yüksek ve faizin hızlı değişken olduğu finansal kriz dönemleri ile siyasi istikrarsızlık yaşanan dönemlerinde karşılaştırma yöntemi ile değer takdiri sağlıklı sonuç vermeyebilir. Bununla birlikte, karşılaştırma yöntemi, özellikli olmayan, standart gayrimenkullerin değer takdirinde daha çok kullanılabilir. Örneğin, istikrarlı bir ekonomide, konutların bolca bulunduğu bir yerleşim yerinde yer alan bir konutun veya işyerlerinin bolca yer aldığı bir iş merkezindeki bir işyerinin değer takdiri karşılaştırılabilir yöntemle kolayca yapılabilir. Yapısız arsaların değerlemesi, genellikle bu yöntemle yapılır. Ancak, bir fabrikanın, bir otelin veya bir akaryakıt istasyonunun satışların karşılaştırılması yöntemi ile değer takdirinin yapılması zordur.

Değerleme uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına

dikkat etmelidir. Eğer durum böyle değilse, emsal fiyatlarda uygun ayarlamalar yapılması gerekir (SPK, 2006). Söz konusu farklılıklar matematiksel yollarla bedele dönüştürülür. Karşılaştırma unsurları, taşınmazın mülkiyet hakları, finansman şartları, satış koşulları, satış sonrası yapılan harcamalar, piyasa koşulları, konum, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, imar verileri, kullanım ve gayrimenkulün taşınmaz olmayan bileşenleridir.

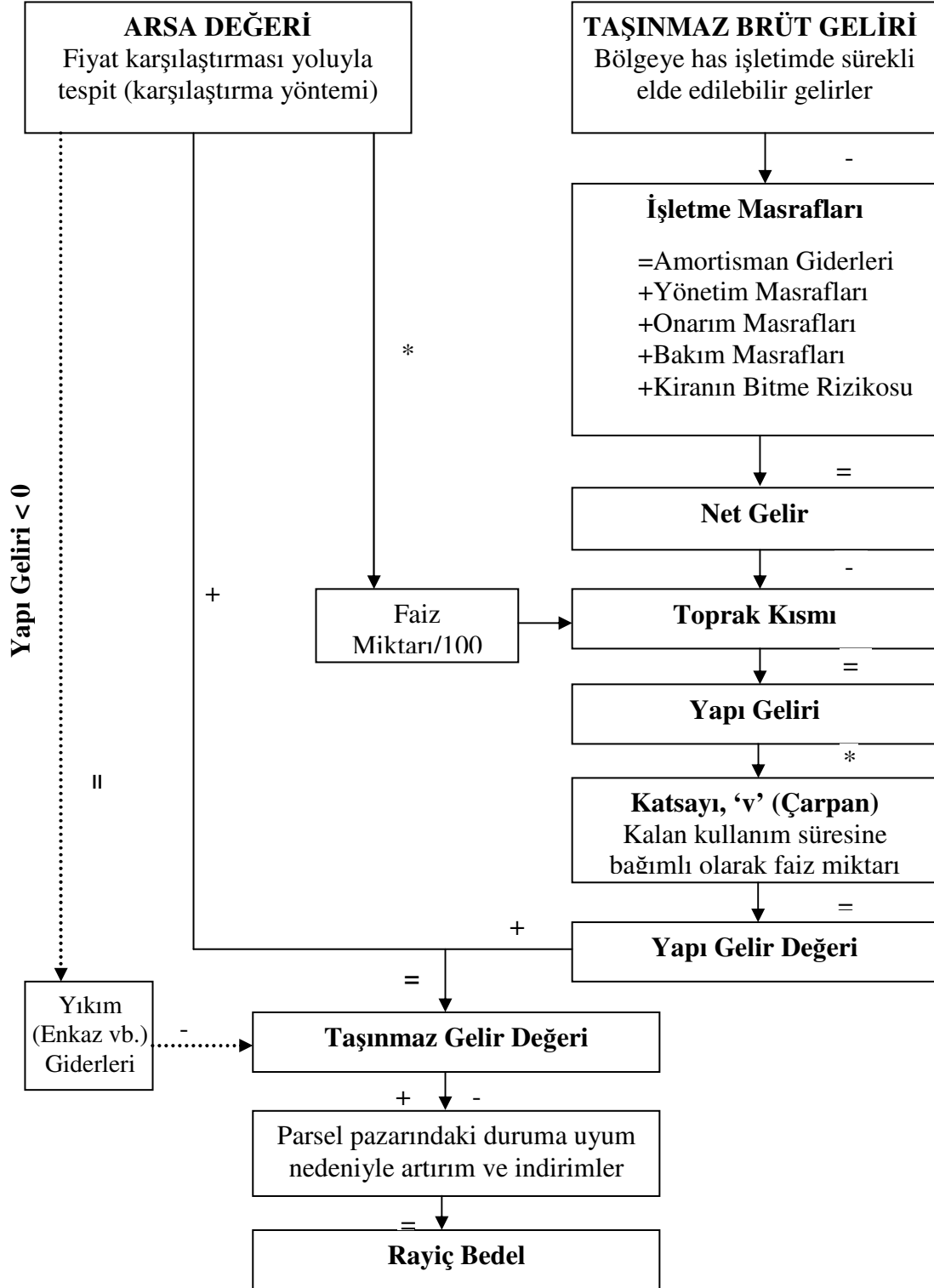
Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal alınacak gayrimenkul satışlarının doğru seçimi çok önemlidir. Bu satışların piyasa koşullarında gerçekleştiğinin doğrulanması halinde değerlendirme uzmanları tarafından kullanılması gerekmektedir.

3.3.2.2. Gelir kapitalizasyon yöntemi (Gelir indirgeme yöntemi)

Gelir kapitalizasyon yöntemi, gayrimenkulden beklenen gelir miktarı ve niteliği kullanılarak gayrimenkulün değerinin tespitinin yapıldığı değerlendirme yöntemidir. Gayrimenkulden elde edilen gelir akışı, benzer taşınmazlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılarak değer tespiti yapılır.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de, genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen gayrimenkuller için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır (Değirmenciler, 2008).

Gelir indirgeme yöntemi, gelir getiren yapı ve yapısız tüm gayrimenkuller için kullanılabilir. Ancak, konutlar, işyerleri gibi kira getiren yapılaşmış parseller için daha uygundur. Değerleme yöntemleri içinde, matematiksel hesaba dayanan ve kestirimi en az olan bir yöntem olması nedeniyle, gelir indirgeme yöntemi subjektif etkilere daha kapalı bir yöntemdir. Gelir yöntemi ile rayiç bedele aşağıda Şekil 3.3'deki gibi ulaşılabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008).



Şekil 3.3: Gelir yöntemi ile değerlendirme süreci

Arsa değeri ile bina gelir değeri birlikte parselin gelir değerini verir. Net gelirden toprak değeri ve faiz değeri düşüldükten sonra geriye bir değer kalmıyorsa binanın

bir değeri yok demektir. O zaman sadece toprak değeri dikkate alınır ama yıkım masrafları da dikkate alınmalıdır (Yalın, 2005).

Net gelir, arsa geliri ve yapı gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz (kapitalizasyon) oranınca getireceği geliri ifade eder. Arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenir. Ülkemizde taşınmaz faiz oranına ilişkin herhangi bir veritabanı tutulmamasından dolayı, bu oran taşınmaz piyasasından çeşitli ekonomik değişkenlerin analizi ile belirlenecektir.

Yapı geliri ise yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır. Amortisman, yapının kalan kullanım süresi boyunca her yıl vadesiz mevduat faiz oranında sabit miktarda ayrılır. Yöntemin güvenilirliği, yapı kalan kullanım süresi ile taşınmaz reel faiz oranının duyarlı olarak belirlenmesiyle sağlanacaktır. Yapı gelir değeri ile arsa değerinin toplamı taşınmaz gelir değerini oluşturur. Taşınmaz gelir değerinin piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltımlar yapılarak rayiç bedeline ulaşılır (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.119).

Yapı gelir değeri, yapı geliri ile V katsayısının çarpılması ile elde edilir. Yapı kalan ömrü, faiz oranı ve amortisman tutarına göre belirlenen V katsayısı, yöntemin güvenilir sonuçlar vermesinde önemli rol oynamaktadır. V katsayısı için çeşitli varsayımlara dayanarak çeşitli formüller geliştirilmiştir.

Bir nakit akışının (yeniden düzenlenmiş işletme çizelgesine dayanan) geliştirilmesinin ardından değerlendirme uzmanı, bir indirgeme yöntemi seçmelidir. Doğrudan indirgeme bir genel oranı, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan tüm riskler getirisini uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu piyasalarda kullanılmaktadır. Gelir indirgeme ise, paranın zaman açısından değerini ele almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirlerine uygulanmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgeme ve getiri oranlarının pazar tarafından uygun bir şekilde desteklenmesi halinde piyasa değerini tahmin etmek amacıyla hem doğrudan

indirgeme hem de gelir indirgeme (veya her ikisi birden) yöntemi kullanılabilir. Eğer bu yöntemler doğru bir şekilde uygulanırlarsa her ikisi de aynı değer tahminini vermelidir (Değirmenciler, 2008).

- İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA)

Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilât kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir.

- Finansal modelleme

Bir işletme veya mülkün, üzerinden finansal getiriye ilişkin göstergelerin hesaplanabileceği periyodik gelir veya nakit akışı düzeni projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, bu değişkenlerin projeksiyonlarının yanı sıra gelir, gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkileri göz önüne alan bir finansal modelin kullanımıyla da oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansına yönelik beklentileri test etmek, İNA modelinin bütünlüğü ve tutarlılığını ölçmek veya bir yöntem olarak yatırımcıların bir mülkü veya şirketi satın alma, satma veya ellerinde tutma kararlarını alırken attıkları adımları yönlendirmek için bir yönetim aracı şeklinde de kullanılabilir.

- Yatırım analizi

Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülklerini içeren bir işlemin analizi amaçları doğrultusunda gerçekleştirilen bir çalışmadır.

Yatırım analizleri bazen (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak da adlandırılmaktadır.

- İskonto oranı

Gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna getiri oranı da denir.

- İç verim oranı (İVO)

Bir projenin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. Net Bugünkü Değer (NBD)'in sıfıra eşit olduğu orandır. İVO hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır. Bu nedenle İVO, karşılaştırılabilir gelir yapısına sahip benzer özelliklerdeki pazar işlemlerinin analizinden elde etmek, pazar değerine ulaşmak için yapılan değerlemelerde kullanılmak üzere, pazar iskonto oranları geliştirmenin uygun bir yöntemidir.

- Net bugünkü değer (NBD)

Bir İNA analizindeki indirgenmiş gelirler veya nakit girişleri ile maliyetler veya nakit çıkışları arasındaki farkın ölçüsüdür. İndirgenmiş nakit girişleri ve çıkışları ile indirgeme oranının pazardan elde edildiği pazar değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen NBD, gelir yaklaşımı ile bulunacak pazar değerinin bir göstergesi olmalıdır (SPK, 2006).

3.3.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada maliyet yaklaşımı araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir gayrimenkul inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla

eski bir gayrimenkulü uyarlamanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir) Maliyet yaklaşımı, normalde belirli bir gayrimenkul için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. Daha eski bir gayrimenkul için pazar değerine yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, pazar değerinin doğrudan bir göstergesini verebilir. Maliyet yaklaşımı, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik gayrimenkullerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer gayrimenkullerin pazar değerlerinin tahmininde çok kullanışlıdır (SPK, 2006, s. 84).

Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak, karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır (SPK, 2006, s. 85).

Maliyet yaklaşımı, piyasada nadir olarak alım satımı yapılan fabrika, köşk, akaryakıt istasyonları gibi özellikli gayrimenkuller ile geliri olmayan, gelirleri tahmin edilemeyen gayrimenkuller veya emsalleri bulunmayan yapıların değerlemelerinde kullanılmaktadır.

Taşınmaz değeri = toprak değeri + bina dış ekleri ve işletme donanımları ile birlikte üretim değeri – teknik kötüleşme ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıplarıdır (Ertaş, 1992-Meixner, 1977). Aşağıdaki Şekil-4’de Seele (1987) görüldüğü gibi bu yöntemde bir parselin toprak ve bina değerinden hareket edilir. Toprak değeri, gelir yönteminde olduğu gibi ilke olarak fiyat karşılaştırmasıyla belirlenmelidir. Bina değeri ise, üç tür maliyet hesaplama yöntemiyle tespit edilir (Nuhoğlu, 2007):

- Yapı değerlerinin fiyat analizi yoluyla bulunması
- Ortalama maliyet fiyatları yöntemi
- Tarihsel maliyetleri güncelleştirme yöntemi

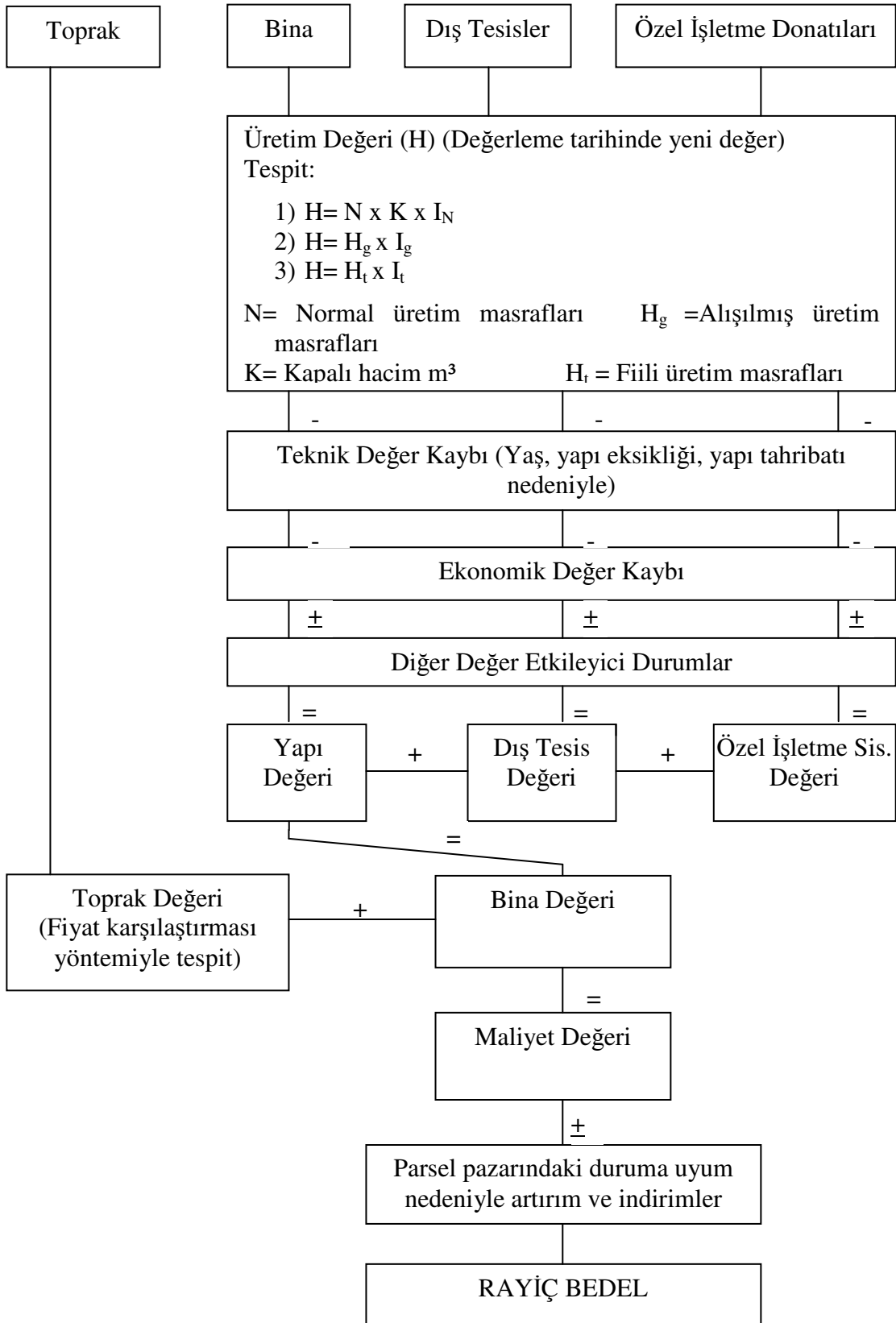
Yapı Değerlerinin Fiyat Analizi Yoluyla Bulunması: Yapı üretiminde kullanılan tüm dolaylı ve dolaysız maliyet unsurlarını ayrı ayrı ve tam olarak hesaba katar. Fiyat analizi ile tüm yapı bileşenlerinin üretiminde kullanılan malzeme, işçilik tutarları ayrı ayrı hesaplanır. Bu tutar, dolaylı maliyetler ve yüklenici kârı ile toplanarak yapının toplam maliyeti belirlenir.

En doğru ve güvenilir sonuçlar üreten bir yöntemdir. Fakat, ayrıntılı ve zaman alıcı çalışmalar gerektirdiğinden değerlemeciler tarafından çok nadiren kullanılır.

Ortalama maliyet fiyatları ile maliyet belirleme yöntemi: Kolay ve hızlı olup, yaygın biçimde kullanılmaktadır. Birim maliyetler, konu gayrimenkulün alanı ile çarpılarak gayrimenkulün maliyeti bulunur. Birim maliyetler kurumlar tarafından standart yapı niteliklerine göre belirlenmelidir. Standarttan sapması durumunda düzeltme çarpanları kullanılmalıdır.

Güncelleştirilmiş tarihsel maliyet yöntemi: Bir yapının bitirildiği andaki oluşmuş maliyetinin fiyat endeksleriyle güncelleştirilmesidir. Böyle bir endeks, değerlendirme günündeki maliyet tutarının bir önceki yıldaki maliyet tutarına bölünmesiyle elde edilir. Yöntem maliyet verilerine ulaşmanın imkânsız olduğu durumlarda kullanılır. Büyük endüstri gayrimenkullerinin değerlemesinde diğer yöntemlere göre oldukça pratiktir.

Teknik değer kaybı, üretim değerinin yaş, bina eksikleri ve tahribatları nedeniyle azalması demektir. Taşınmazların değer kaybı, çeşitli fiziksel, işlevsel ve çevresel etkenlere bağlı olarak değişiklik göstermektedir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s.145).



Şekil 3.4: Maliyet yöntemi ile değerlendirme süreci

Örnek: Ankara-Etimesgut Eryaman Mahallesi 46263 no.lu ada, 3 no.lu parsel, 450 m² lik arazi niteliğinde taşınmaz, içindeki 4 katlı betonarme karkas yapı ile birlikte imar planı uygulamasına tabi olmuştur. Uygulamada % 40 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış ve müstakil bir imar parseli olarak, içindeki yapı ile birlikte tescil edilmiştir. Ancak, taşınmaz sahibinin almış olduğu kredi borcunu ödemediği için İcra Müdürlüğü vasıtası ile taşınmaz açık artırmaya çıkarılacaktır. Değerleme komisyonu, değerlendirme günü olan 05.04.2010 tarihinde taşınmazla ilgili olarak şu tespitleri yapmıştır:

- Arsanın m² değerinin 400.-TL olduğu,
- Zemin kat ve 1. kat 105 m² ölçüsünde 2. ve 3. kat 90 m² ölçüsünde yapıldığı,
- Zemin kat ve 1. kat % 50, 2. ve 3. kat % 40 oranında tamamlandığı ve
- Yapının Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yayımladığı 2009 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğine göre, III. sınıf ve A grubu niteliğinde olduğu.

Taşınmazın İcra Müdürlüğü tarafından satışa çıkarılma değeri nedir? Aşağıda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2009 yılı için belirlediği yapı birim maliyetleri çizelgesinden yararlanarak gerekçeleriyle açıklayınız.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 2009 yılı için belirlenen yapıların sınıf ve gruplarına göre m² birim maliyetleri (.-TL):

Yapı Sınıfı	Grubu	Birim Maliyeti (TL/m ²)
I. Sınıf Yapılar	A	71
I. Sınıf Yapılar	B	123
II. Sınıf Yapılar	A	195
II. Sınıf Yapılar	B	268
III. Sınıf Yapılar	A	437
III. Sınıf Yapılar	B	498

$450 - (450 \times 0,40) = 270 \text{ m}^2$ (arazi niteliğinden arsa niteliğinde taşınmaz olarak tescil edilmesindeki Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinin yapılması).

Arsa değeri = $270 \times 400 = 108.000.-\text{TL}$ (Arsa değerinin bulunması)

Yapı değeri = $(105 \times 0,5 \times 437) + (105 \times 0,5 \times 437) + (90 \times 0,4 \times 437) + (90 \times 0,4 \times 437) = 45.885 + 31.464 = 77.349.-\text{TL}$ (Yapının tamamlanma oranı ve inşaat maliyet birim fiyatı dikkate alınarak)

Toplam Değer = Arsa değeri + Yapı değeri = 108.000 + 77.349 = 185.349.-TL

3.4. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkul değerini etkileyen unsurlar, içsel ve dışsal unsurlar olarak ikiye ayrılır. Bu unsurlar aşağıda açıklanmıştır.

3.4.1. İçsel Unsurlar

İçsel unsurlar, doğrudan gayrimenkule ait olan özellikler olup aşağıda ifade edilmiştir (Dörtgöz, 2007).

3.4.1.1. Fiziki koşullar

Fiziki koşullar, bir değer yaratabileceği gibi onu yok da edebilecek unsurlardan oluşur. Örneğin, arsa değerlemesinde değerlendirme uzmanı; konum, şekil, alan, cephe, altyapı, topografya, çevredeki yollar, manzara gibi unsurları dikkate almak zorundadır. Değerleme uzmanı, arsa üzerine yapılacak inşaatlarda, malzeme, işçilik ve yıpranmayı (fiziki değer kaybı) göz önünde bulundurmalıdır.

3.4.1.2. Fayda

Fayda, bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir. Değer, gelecekte oluşacak beklentilerin faydasıyla yaratılır.

Gayrimenkul piyasalarında bir mülkün o anki değeri; yalnızca tarihi fiyatları ya da inşaat maliyetleri ile değil, daha çok piyasa katılımcılarının bu haktan gelecekte beklediği faydalarla ilgilidir. Mülkiyet haklarında yapılan kısıtlamalar gayrimenkulün değerini düşürür. Çevre düzenlemeleri, imar yönetmelikleri, tapu kısıtlamaları ve diğer kısıtlamalar, bir gayrimenkulün faydasını ve bu paralelde değerini artırabilir ya da azaltabilir.

3.4.1.3. Kıtlık

Kıtlık, arz ve talebe göre oluşur. Eğer bir gayrimenkul faydalı ve aynı zamanda kıt ise, piyasa değerinin yüksek olması beklenir. Genel olarak, talep sabit ise o malın kıtlığı onu daha fazla değerli yapar. Örneğin, arazi bol miktarda bulunabilir. Ancak, kullanılabilir ve arzu edilen arazi az ise, kıt olması sebebiyle değerlidir.

3.4.1.4. Devredilebilirlik (Pazarlanabilirlik)

Bir gayrimenkul, tüm diğer faktörlere sahip olsa bile eğer kimseye devredilemiyorsa piyasa değeri yoktur. Bir gayrimenkulün piyasa değerinin var olabilmesi, nakit ya da nakit eşdeğeriyle satın alınmasına bağlıdır.

3.4.2. Dışsal unsurlar

Dışsal unsurlar ise sosyal faktörler, ekonomik faktörler, yasal düzenlemeler ve fiziksel faktörlerdir. Bu faktörler, değişken ve çeşitlilik arz etmekle beraber neden-sonuç ilişkileri kapsamında doğrudan veya dolaylı olarak gayrimenkul değerini etkimektedir.

3.4.2.1. Sosyal faktörler

Başlıca sosyal faktörler aşağıda belirtilmiştir.

- Eğitim ve sosyal faaliyetlere karşı eğilimler,
- Nüfus yoğunluğundaki değişimler ile yaş ve cinsiyet dağılımındaki değişimler,
- Aile yapısı ve medeni yapısındaki değişimler,
- Mimari dizayn ve mimariden yararlanmaya karşı tutumlar,
- Kişilerin sosyal içgüdülerinden, kültürel yapılarından, ideal ve özlemlerinden kaynaklanan diğer faktörlerdir.

3.4.2.2. Ekonomik faktörler

Bu faktörler aşağıda ifade edilmiştir.

- Arz ve talepteki değişimler,
- İkame gayrimenkullerin sayısındaki değişimler,
- Gayrimenkulün iç ve dış uyumu,
 - Gayrimenkulün içindeki uyum,
 - Çevresi ile uyum,
 - Regresyon/Progresyon (İyi gayrimenkulün yanındaki kalitesi düşük gayrimenkulün değerini yükseltmesi veya tersi),
- Dış etkenler,

- Piyasa getirilerindeki değişmeler,
- İstihdama yönelik değişimler,
- Para ve krediye ulaşılabilirlik kolaylığı,
- Piyasadaki fiyat seviyeleri ve faiz oranları,
- Vergi yükümlölüklerindeki değişmeler,
- Ücret düzeyleri ve satın alma gücü üzerine direkt veya dolaylı etkileri olan diğer faktörler,
- İnşaat maliyetlerindeki değişimler,
- İnşaat halinde olan ve planlanmış yeni gelişmeler,
- Uygun olan boş ve yapılandırılmış arazi stokları,
- Bölge ve yörenin ekonomik tabanı,
- Parselasyon,
- Tevhit/Birleştirme,
- Kullanışlılık,
- Arzu (arzu edilen daha değerlidir) gibi faktörlerdir.

3.4.2.3. Yasal düzenlemeler

Gayrimenkul değeri üzerinde çeşitli hak ve sınırlamalar içeren yasal düzenlemelerden bazıları şunlardır.

- Özel hukuk
 - Mutlak haklar ve sınırlı ayni haklara ilişkin eşya hukuku hükümleri,
 - Borçlar Kanununda sözleşmelere ilişkin düzenlemeler,
 - Devre mülk ve kat mülkiyeti haklarına ilişkin Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yapılan düzenlemeler,
 - İcra İflas Kanunu,
 - Bankalar Kanunu,
 - Kredi sözleşmelerine yönelik yapılan yasal düzenlemeler,
 - Yeni yerleşimleri, bataklıkları, tehlikeli ve zehirli maddeleri denetleyen yasal düzenlemeler,
 - İpotek veren kurumların verdikleri borç tiplerini, sürelerini ve yatırım güçlerini etkileyen yasal düzenlemeler,

- İmar Kanunu,
- Tapu Kadastro Hukuku ile ilgili hükümler,
- Yapı denetimi hakkında kanun,
- Çevre Kanunu,
- Kamusal Denetim (Vergi, sermaye piyasası, enerji, sigorta vb. denetimlerin seviyesi ve sıklığı),
- Vergi Kanunları,
 - Emlak Vergisi Kanunu,
 - Gelir Vergisi Kanunu,
 - Vergi Usul Kanunu,
 - Kurumlar Vergisi Kanunu,
 - Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun,
- Kamulaştırma (İstimlâk) Kanunu,
- Toprak Tarım Reformu Kanunu,
- TOKİ Kanunu,
- Belediyeler Kanunu,
- Emniyete ve güvenlik sistemine ilişkin yasal düzenlemelerdir.

3.4.2.4. Fiziksel faktörler

Değeri etkileyen fiziksel faktörler, gayrimenkullerin kendine ve konumuna bağlı olan faktörlerdir. Bu faktörler aşağıda belirtilmiştir (Dörtgöz, 2007, s. 380):

- Değerlendirmesi yapılacak gayrimenkulün bulunduğu şehrin nüfusu,
- Taşınmazın bulunduğu yörenin genel görünümü,
- Kamusal ulaşım olanakları ve kamusal hizmetlerden yararlanma imkânları,
- Ticaret alanlarına yakınlık,
- Doğal afetlere karşı korunma olanakları,
- Güvenlik tedbirleri,
- Pazarlanabilirlik,
- Bina kalitesi,
- Arsanın imar durumu,
- Elektrik, havagazı, su gibi teknik altyapı tesislerinin varlığı,

- Arazinin topografyası, manzarası, parselin büyüklüğü ve şekli,
- Çevredeki yapılaşmanın kalitesi ve düzenliliği,
- İklim,
- Toprağın verimliliği gibi faktörlerdir.

Ekonomik faktörler ile yasal düzenlemeler ve denetimler, ülkenin her yerindeki taşınmaz değerlerini etkiler. Diğer faktörler olan fiziksel ve sosyal faktörler ise, belirli bir bölgede veya tek bir taşınmaz malın değerine etki ederler.

3.4.3. Gayrimenkul değerlerine ilişkin bazı varsayımlar

Gayrimenkul değerinin saptanmasına ilişkin varsayımların temelinde kentsel alan fonksiyonu büyük bir etken olup, herhangi bir kentin fonksiyonlarına ikamet, çalışma, ulaşım, boş zamanları değerlendirme yerleri oluşturmaktadır.

Kentsel alan fonksiyonlarını dikkate alan bir gayrimenkul değerine ulaşmada; kentin alt yapısı, imar verilerinin durumu, bireysel ve alışılmamış davranışların gayrimenkul değerine etkilerine ilaveten; yönetsel ve sosyoekonomik varsayımlardan, kentsel bölgelere ilişkin varsayımlardan, gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin detayları aşağıda belirtilen varsayımlardan doğacak farklılıkların köklü bir şekilde gayrimenkul değerini saptayacak uzman ve bilirkişiler tarafından araştırılarak göz önünde bulundurulması, değeri saptanacak gayrimenkul ile ilgili hesaplamaların düzeltilmesinde sağlıklı bir sonuca ulaşmak açısından önemlidir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s. 283-287).

3.4.3.1. Yönetsel ve sosyoekonomik varsayımlar

Bu varsayımlar aşağıda belirtilmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s. 285):

- Ücret ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması, taşınmaz değerlerini artırır.
- Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, konut arzının geniş halk kitlelerine yöneltilememesi; yerleşik alanlardaki taşınmaz değerlerini yükseltir.
- Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını arttırır.

- Konut üreticilerinin örgütlenmemiş ya da yeter sayıda olmaması, öncelikle çok nüfus artışı gösteren kentlerde taşınmaz fiyatlarını yükseltir.
- Bazı toplum tabakalarının modaya uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi; yeni şehir kesimlerindeki taşınmazlara olan talebi artırır. Bu durum oralaradaki emlak fiyatlarını artırır.
- Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış, arsa ve tüm taşınmaz değerlerine yansır.
- Yatırımların büyük ölçüde desteklendiği (vergi indirimi, uygun kredi, sübvansiyonlar) bölgelerde ve bunların çevresindeki taşınmaz değerleri artar.
- Kent ekonomik hayatında büyük önemi olan fabrika ya da işyerinin faaliyetine son vermesi, taşınmaz fiyatlarını olumsuz etkiler ve düşürür.
- Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan, yapı, parselasyon izni, imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlardaki taşınmaz değerleri birden yükselebilir.

3.4.3.2. Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlar

Kentsel bölgelere ilişkin varsayımlardan bazıları aşağıda belirtilmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s. 286):

- Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur.
- Kent ana ticaret merkezi ya da merkezlerinden dışa doğru arsa değerleri düşer.
- Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları, diğer konut bölgelerindeki fiyatlara göre daha yüksektir.
- Havalimanı, demiryolu, fabrikalar, okullar, oyun parkları gibi gürültü kaynaklarının çok yakınlığı, konuta ayrılmış ve bunlara komşu taşınmaz değerlerini azaltıcı, ticari taşınmaz değerlerini çoğaltıcı etki yapar. Bunlar için değer düzeltme katsayıları bulunabilir, fakat genelleştirilemezler.
- Bölgeleşmenin tam olarak gerçekleştirilemediği ya da iç içe girdiği konuta ayrılan kent kesimleri, yakın zamanda ticari amaçlar için kullanılabilirse, buralarda taşınmaz değerleri artar.
- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde, taşınmazların fiyatları düşüktür.
- Sosyal donatı ve bağlantı tesisleri (altyapı tesisleri) tam olan bölgelerde; taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir.

- Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan yerleşim bölgelerinde, taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterirler.
- Kamu ulaşımı, değeri yüksek konut bölgelerindeki (oturanlar kendi araçlarını kullanırlar) taşınmaz değerlerini daha az, buna karşın değeri daha düşük konut bölgelerindeki taşınmaz değerlerini daha çok etkiler.
- Sürekli ve yoğun yaya ya da araç trafiği olan kent içi ticaret bölgelerinde ticari taşınmaz değerleri artar. Fakat, bu oran konut değerlerine aynı ölçüde yansımaz.
- Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bakan taşınmazların değerleri, yüksek olma eğilimi gösterirler.

3.4.3.3. Gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin varsayımlar

Gayrimenkulün konum ve niteliklerine ilişkin varsayımlar aşağıda gösterilmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2008, s. 287):

- Alışveriş merkezlerine yakınlık ve rahatsız edici kaynaklardan etkilenmemek parsel ve konut değerlerini yükseltir.
- Kentsel alanlarda, parselin ana yola olan cephesi büyüdükçe değeri de artar. Bu nitelik; ticari amaçlı taşınmazların değerini çok yükseltirken, endüstriyel amaçlı taşınmazların değerinde etkin olmaz.
- Parsel, bağlantılı olduğu yola paralel şeritlere ayrılırsa; şerit değerleri yoldan uzaklaştıkça düşer.
- Yoğun yaya yolu ve geçitler; kendilerine cephesi olan parsellerin değerini yükseltirler. Bu yükselme; ticari taşınmazlarda konutlara göre daha fazla olur.
- İmar parselinin geometrik şekli; bölge imar verilerine uygunluğu oranında değer arttırıcıdır. Taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) değerleri yükseldikçe imar parselinin değeri de yükselir.
- Farklı parsel derinlikleri, değeri farklı etkiler. Bu kuram, parselin caddeye yakın kısımlarının caddeye uzak kısımlarından değerli olması esasına dayanır.
- Manzara; konut, turizm ve eğlence için öngörölmüş parsellerin değerlerini olumlu etkiler. Fakat aynı bölgedeki bütün parseller aynı manzaraya sahipse, değerde bir düzeltmeyi gerektirmez. Bu etmenin değere etkisi, karşılaştırmaya alınan parsel değerinde vardır.

- Topoğrafik ve jeolojik farklılıklar taşınmaz değerini olumlu ya da olumsuz etkilerler. Topoğrafyası düz parsellerin kazı, drenaj ve doldurma masrafları diğerlerine göre daha azdır.
- Ticaret bölgelerindeki ada köşelerindeki parsel değerleri; ada içindekilere göre daha yüksektir. Bu kuramın konut bölgelerindeki geçerliliği tartışma konusudur. Her ne kadar ışık, hava sirkülasyonu gibi etmenler değere olumlu katkıda bulunurlarsa da; gürültü, toz ve trafik tehlikesi konutların değerine olumsuz etki yaparlar.

3.4.3.4. Gayrimenkul ile ilgili bazı değer etmenlerinin amprik bağlantılarla ifade edilmesi

Değerlemenin objektif ölçüt ve matematiksel temellerle yapılma gereksinimi; değeri etkileyen tüm etmenlerin saptanmasını ve bu etmenlerin matematiksel olarak ifadesini gerektirir. Bu kapsamda, değer etmenlerinin amprik (yaklaşık) bağıntılarla gösterildiği hususlar aşağıda açıklanmıştır.

- Şekil ve büyüklük:

Değerlemede, taşınmazın konumlandığı arsa ya da arazinin şekli ve büyüklüğü değeri önemli ölçüde etkiler. Parsele konumlandırılan yapılar, genelde parselin şekli ile aynı biçimde olur. Yapı ve kullanım alanının istenen biçimde olması da, parsel şeklinin düzgünlüğüne bağlıdır. Parsel büyüdükçe şekilden kaynaklanan olumsuzluklar giderilebilir, ancak parsel küçük ise imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan yapı alanı verimli kullanım için yetersiz kalabilir. Parseller için en uygun olan geometri, boyu eninin bir buçuk katını aşmayan dörtgen şekillerdir. Binaların depreme dayanıklılıkları da, bir ölçüde cephe ve derinlik arasındaki ilişkiye bağlıdır.

Parselin şekli, parsel sınır nokta sayısı ve bu noktalar arasındaki açı ile ölçülür. Düzgün şekle sahip parsellerin sınır nokta sayısı azdır. Sınır noktaları arasındaki açı 100 grada (90 dereceye) ne denli yakınsa parsel şekli o kadar düzgün olur. Parselde kısa mesafeli cephelerin etkisini gidermek için, kırıklar arası minimum uzaklık dikkate alınarak genelleştirme işlemine gidilir. Sonuç olarak, şekil ve büyüklük etmeni (Soylu, 2000):

E_0 : Parsel şekil endeksi puanı,

S_n : Parsel sınır nokta sayısı olmak üzere,

$E_o = 1/S_n \times 400$ eşitliğiyle puanlandırılır.

- Eğim:

Eğim, tarım arazilerinde toprağın sulanması, işlenmesi ve yetiştirilecek ürünün türünü; imar parsellerinde de yapı maliyetini, altyapı tesislerinin inşasını ve parselin alan olarak kullanımını etkiler. Eğimin yüksek olması yapı maliyetini oldukça yükseltir. Yüksek eğimli arazilerde yapı oturumunu sağlamak için daha fazla kazı ve toprak kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekir. Buna karşın, doğal zemine dolgu yapılarak eğimin azaltılması, zemin sağlamlığı açısından önemli sakıncalar doğurur. Bu alanlarda altyapı tesislerinin yapımı da güçleşir ve maliyetin artmasına neden olur. Eğim puanı (Soylu, 2000):

E_e : Eğim puanı,

e : Ortalama eğim olmak üzere,

$E_e = 100 - e/100$ eşitliğiyle bulunur.

- Kullanılabilir Alan:

Kullanım alanı, fiziksel ve yasal hiçbir kısıtlılıkla karşılaşmadan taşınmazdan yararlanılan alandır. Bu alan, fiziksel açıdan parselin kayalık ya da bataklık yapıya sahip olmasından ya da yasal açılardan taşınmaz üzerindeki irtifak hakları veya enerji nakil hattı gibi tesislerle kısıtlanabilir (Yomralıoğlu, 1997).

Kullanılabilir alan için puan:

E_k : Kullanılabilir alan puanı,

A_k : Kullanılabilir alan,

A_p : Parsel alanı olmak üzere,

$E_k = A_k / A_p \times 100$ eşitliğiyle bulunur.

- Gürültü:

Gürültü, değeri olumsuz etkileyen faktördür. Konutların trafiği yoğun olan yol ve kavşaklar, eğlence merkezleri, havaalanı, sanayi tesisleri, demiryolları gibi gürültü üreten merkezlerden uzak olması istenir. Bu etmenin puanlandırılmasında, öncelikle gürültü merkezlerini gösteren bir gürültü haritasının hazırlanması gereklidir. Ardından, bu merkezlerle taşınmazlar arasındaki uzaklık hesaplanır. Her taşınmazın

gürültü puanı 0-100 arasında bir puanla ifade edilir. Taşınmaz birden fazla gürültü etkisi altında kalıyorsa; bu durumda taşınmaz ile gürültü merkezleri arasındaki uzaklıkların ortalaması alınmalıdır (Yomralıoğlu, 1997).

- Eğitim, sağlık, kültür, alışveriş merkezleri ve genel-kamusal hizmet tesislerine uzaklık:

Taşınmazın eğitim, sağlık, kültür, alışveriş merkezleri ve kamusal hizmet tesislerine olan uzaklığı arttıkça değerinde düşme görülür. Değer ile bu merkezlere yakınlık arasında doğru orantı vardır. Bu başlıkta ifade edilen merkezlerin değer üzerine etkileri aynı değildir. Eğitim ve sağlık tesislerinin işlevsel yönü diğerlerine oranla daha fazla olduğundan, taşınmaz değeri üzerine etkisi de daha fazladır. Bu etmenler, her bir parsel ile değinilen tesisler arasındaki uzaklıkların hesaplanmasıyla puanlandırılır. Puanlamada, her iki nokta arasındaki direkt uzaklık yerine, taşınmazdan bu merkezlere gidilebilecek en kısa yolların toplamı dikkate alınmalıdır (Yomralıoğlu, 1997).

- İmar verilerine ait yapılanma koşulları:

Değerlemede dikkate alınması gereken en önemli etmenlerden biri de imar verileri ve yapılanma koşullarıdır. Bu ölçütler aşağıda belirtilmiştir:

- Taban alanı,
- Taban alanı katsayısı,
- Yapı inşaat alanı,
- İnşaat alanı katsayısı,
- Brüt inşaat alanı,
- Yapı yaklaşma sınırı,
- Bina derinlikleri,
- Bina yüksekliği,
- Yapı düzenidir.

Bu etmenlerin matematiksel ifadelerinin çok fazla değişkene bağımlı olması; hem değerlemeyi zorlaştırır, hem de bulunacak değerden sapmalara yol açar. Bu nedenle, yapılanma koşulları ile ilgili yukarıdaki etmenlerin büyük bir kısmının fonksiyonu

olan kat adedi, kat alanı katsayısı ve taban alanı katsayılarına ilişkin bir puanlama yapmak daha doğru olacaktır.

Yapılanma koşulları için puanlama (Yomralıoğlu, 1997):

E_y : Yapılanma puanı,

S_k : Kat sayısı,

$S_{\max k}$: Yörede izin verilen en çok kat adedi,

E_{TAKS} : Taban alanı katsayı puanı,

TAKS: Taban alanı katsayısı olmak üzere,

$E_y = S_k / S_{\max k} \times 100$ ve $E_{TAKS} = TAKS \times 100$ eşitliğiyle ifade edilebilir.

- Altyapı tesislerinden yararlanma olanakları:

Bir yöredeki herhangi bir taşınmaz, diğer taşınmazlar için olanaklı olmayan bazı kamu hizmetlerinden ya da altyapı tesislerinden yararlanabilir. Ekstra kamusal hizmetler taşınmaz değerini önemli derecede etkiler. Hesaplama için, taşınmazların sahip olabilecekleri var olan kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: elektrik, su, havagazı, telefon, kanalizasyon vb.) hazırlanır. Her bir kamu hizmeti için ayrı ayrı puanlama yapılır. Bulunan toplam puan kamusal hizmet sayısına bölünerek bu etmene ait ortalama puana ulaşılır. Puanlamada, var olan tesisler için (100), aksi durumda (0) değeri verilir. Alt yapı tesislerinden yararlanma olanakları için puanlama (Yomralıoğlu, 1997):

E_a : Altyapı, kamusal hizmet puanı,

n : Altyapı, kamusal tesis sayısı olmak üzere,

$E_a = (E_{a1} + E_{a2} + E_{a3} + \dots + E_{an}) / n$ eşitliğiyle yapılır.

- Manzara:

Manzara, taşınmazın çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliğidir. Parsel değerini önemli ölçüde etkileyen bir faktördür. Bu etmenin puanlandırılmasında; topoğrafik haritalar yardımıyla yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin görüş alanı araştırılır.

Seçilecek sabit çaplı bir daire ile parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkân veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece, dairenin yüzde kaçlık

kısmının, parselin görüşe imkân veren çevresini taradığı hesaplanarak manzara etmenine ilişkin puan bulunur (Yomralıoğlu, 1997):

i: Bir taşınmazın olanak verdiği ardışık bakı kesimleri numaraları,

A_{mi} : i'inci manzara alanı,

A_d : Daire alanı,

α_i = i'inci manzaranın merkez açısı,

r = Yarıçap, E_m =Manzara puanı olmak üzere,

$$E_m = (A_1 + A_2 + \dots + A_i) / A_d$$

$A_{mi} = \alpha_i / 360 \times \pi \cdot r^2$ bağıntıları ile hesaplanır.

Yukarıda bir kısmı verilen etmen puanların belirlenmesinin ardından, etmen ağırlıkların saptanmasına geçilir. Bu faktörlerin etki büyüklüklerini ifade eden ağırlıklar, yörede yapılacak anket çalışmalarıyla veya var olan bir veri tabanından yararlanarak çeşitli analizlerle kestirilebilir. Tüm bu işlemlerin sonunda taşınmaz birim puanı (Açlar ve Çağdaş, 2008, s. 304):

E_t =Taşınmaz birim puanı

E_i = Etmen puanı

W_i = Etmen ağırlığı

n = Toplam etmen sayısı

$$E_t = (E_1 + E_2 + \dots + E_n) \times (W_1 + W_2 + \dots + W_n)$$

4. TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE GAYRİMENKULLERİN VERGİLENDİRİLMESİ

Türk vergi sisteminde gayrimenkullerin alım, satım ve inşasıyla uğraşılmasından elde edilen gelirler; kiralanmasından elde edilen gelirler ile mülkiyet hakkı ve gayrimenkullere ilişkin olan işlemler çeşitli vergi türlerine tabi tutulmaktadır. Bu hallerin her birinde ne şekilde vergileme yapılacağı ilerleyen bölümlerde detaylı olarak ele alınmıştır.

4.1. Gayrimenkul Alım, Satım ve İnşası Faaliyetlerinin Vergilendirilmesi

KVK'nın 1'inci maddesinin 1'inci fıkrasında, sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler ve iş ortaklıkları olarak sayılan kurumların kazançlarının kurumlar vergisine tabi olduğu belirtilmiştir. Yine KVK'nın 1'inci maddesinin 2'nci fıkrasında kurum kazancının gelir vergisinin konusuna giren tüm gelir unsurları olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla, gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetlerinin bir kurum bünyesinde yürütülmesi halinde elde edilen kazançlar, kurumlar vergisine tabi olacaktır. Ancak, söz konusu faaliyetler gerçek kişi bünyesinde yürütülüyorsa, elde edilen kazançlar, gelir vergisinin konusuna girecektir.

4.1.1. Faaliyetlerin kurum bünyesinde yürütülmesi

Gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetlerinin bir kurum bünyesinde yürütülmesi halinde elde edilen kazançlar, kurumlar vergisine tabi olacaktır. KVK'nın 6'ncı maddesinde, kurum kazancının ne şekilde hesaplanacağı ile ilgili olarak "Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden hesaplanır. Safî kurum kazancının tespitinde, Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'nın ticarî kazanç hakkındaki hükümleri uygulanır." denilmiştir. Ayrıca, kurum kazancının hesaplanmasında KVK'nın 8, 10 ve 11'inci maddeleri de dikkate alınır.

Kurumlar Vergisi kurum kazancı üzerinden KVK'nın 32'nci maddesi uyarınca %20 oranında kurumlar vergisi hesaplanır; KVK'nın 14'üncü maddesi uyarınca hesap döneminin kapandığı ayı izleyen 4'üncü ayın 1-25'i arasında (hesap dönemi takvim yılı olanlarda 1-25 Nisan arasında) beyan edilir; KVK'nın 21'inci maddesi uyarınca beyan edilen ayın sonuna kadar ödenir.

4.1.2. Faaliyetlerin gerçek kişi bünyesinde yürütülmesi

Gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetleriyle uğraşan bir gerçek kişinin elde edilen kazançlar, faaliyet GVK'da yer alan 7 gelir unsurundan hangisinin kapsamında ise, o gelir unsurunun tabi olduğu hükümlere göre vergilendirilecektir. Gerçek kişinin söz konusu faaliyetlerinin GVK'da dahil olduğu gelir unsuru ise, faaliyetin özelliklerine göre çeşitlilik göstermektedir. Bu bağlamda, gerçek kişi faaliyetlerinin hangi gelir unsuruna dahil olduğunun doğru olarak belirlenmesi, büyük önem arz etmektedir.

4.1.2.1. Ticari kazanç

GVK'nın 37'nci maddesinin 2'nci fıkrasının 4'üncü bendinde, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla, bir gerçek kişinin gayrimenkul alım, satım ve inşa faaliyetlerini ticari bir organizasyon çerçevesinde veya devamlı olarak gerçekleştirmesi halinde elde edilen kazanç, ticari kazancın kapsamı içerisinde değerlendirilecektir. Ticari bir organizasyon çerçevesinde yapılmayan ve süreklilik arz etmeyen gayrimenkul alım, satım ve inşa işlerinden elde edilen kazançlar ise, ticari kazanç kapsamına girmemekte olup her bir olayın özelliğine göre diğer gelir unsurlarına girebilecektir. Ancak, ticari kazancın kapsamını tam olarak kavramak için ticari organizasyon ve devamlılık kavramlarından ne kastedildiğinin net olarak açıklanması gerekmektedir.

Ticaret Sicil Nizamnamesi'nin 14'üncü maddesinin ikinci fıkrasında “gelir sağlamayı hedef tutmayan veya devamlı olmayan faaliyetlerle TTK'nın 17'inci maddesinde tarif edilen esnaf faaliyeti sınırlarını aşamayan faaliyetler ticari işletme sayılmaz.” hükmü yer almaktadır.

Bir ticari organizasyonun varlığından bahsedebilmek için bahsi geçen işletmenin aşağıda yer alan temel şartları bünyesinde barındırması gerekmektedir:

- Gelir sağlama hedefi: Burada önemli olan gelir sağlama amacının varlığıdır. Gelir sağlanmamış olması, hatta zarar edilmiş olması işletmenin ticari işletme sayılmasına engel oluşturmaz.
- Devamlılık: Bir ticari işletmenin varlığı için o işletmenin devamlı bir nitelik taşıması gerekir. Faaliyetin konusu gereği kesintili olması devamlılık ögesini etkilemez. Bir diğer ifadeyle ticari işletme konusu gereği periyodik veya mevsimlik olarak da faaliyet gösterebilir.
- Belli bir çapı aşma: Bir işletmenin ticari işletme olarak nitelendirilebilmesi için bu işletmenin etkinlik çapının belirli bir sınırı aşmış olması gerekmektedir. Bu sınır da esnaf işletmesine göre belirlenmektedir.

Bilindiği üzere ticari faaliyette sermaye ve emekten oluşan sürekli bir organizasyon vardır. Sermaye ve emeğin organizasyon içindeki payları işin tür ve büyüklüğüne bağlı olarak değişebilir. Bir ticari faaliyette ticari kazancı belirleyen hâkim unsur ise ticari faaliyette devamlılıktır. GVK kapsamında arızı olarak yapılan ticari işlerden elde edilen kazanç diğer kazanç ve iratlar kapsamında vergilendirilmektedir. Bir faaliyet tacirler tarafından devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığında ticari faaliyet, aksi takdirde ise arızı ticari faaliyet olarak kabul edilmektedir. İlgilinin, kasıt ve niteliğine bağlı subjektif nitelikteki bu ölçünün objektif belirtisi ise bir ticari organizasyonun varlığıdır. Sermaye tahsisi, işyeri açılması, personel istihdamı, ticaret siciline kaydolmak gibi unsur ve şartlardan tümü veya bir kısmı yerine getirilmek suretiyle ticari organizasyon belirli şekilde kurulmuş olur. Bu takdirde, bu organizasyon içinde bir takvim yılında veya iki veya üç yılda tek bir muamele yapılmış olsa bile ticari faaliyetin varlığı kabul edilir. Kısaca, bir faaliyet ticari bir organizasyon içerisinde yapıldığı takdirde bu durum tam anlamıyla devamlılık kasıt ve niyeti ile yapıldığının karinesidir. Aksi halde arızı olarak yapıldığı kabul etmek gerekir.

Bunlara ilave olarak bir takvim yılı içerisinde birden fazla defa tekrarlanan veya birden fazla takvim yılında tekrarlanan işlemlerde de devamlılık kasıt ve niyeti mevcuttur. Yani, bazen ticari faaliyet, kanunların aradığı şekilde maddi veya şekli unsurlarıyla kurulmasa bile fiilen kurulmuş olabilir. Bu durumda yapılan işlemin çokluğu yapılan faaliyetin kapsamı ve niteliğinin ortaya çıkmasına yardımcı olacaktır.

Daha önce de belirtildiği üzere, devamlılık unsuru fiilen kurulmuş sayılan bir ticari işletme de hakim unsur durumunda bulunmaktadır. Ticari faaliyetin devamlı olarak yapılmasından ne anlaşılması gerektiği vergi hukukunda ve ticaret hukukunda tanımlanmış olmamakla birlikte, gerek yargı gerekse idare tarafından genel kabul gören anlayışa göre aynı işlemin bir vergilendirme döneminde birden fazla veya birden fazla vergilendirme döneminde birden fazla kez tekrar edilerek yapılması işlemin devamlı olarak gerçekleştirildiğini ifade etmektedir.

Konuyla ilgili olarak, Danıştay'ın almış olduğu kararlardan bazılarının özetle aşağıdaki gibi olduğunu ifade etmek mümkündür:

-“Bu alım satımlar dolayısıyla elde edilen kazancın ticari kazanç olarak vergilendirilmesi, GVK'nın yukarıda sözü edilen 37'inci maddesi hükmünde devamlılık unsuru taşıması koşuluna bağlanmıştır. Olayda bir yıl içinde birden çok satışın varlığı devamlılık koşulunun oluştuğunu göstermekte olup, bu işlemlerin kazanç sağlama gayesiyle yapılmadığı kanıtlanamamıştır. Bu durumda, ticari faaliyeti bulunduğu açık olan davacı adına söz konusu gayrimenkul alım satımları nedeniyle takdir olunan matrahın hukuka uygun olup olmadığı araştırılarak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, kazancın değer artış kazancı olduğu kabul edilmek suretiyle tarhiyatın kaldırılması yolundaki ısrar kararında hukuka uygunluk görülmemiştir (Vergi Dava Daireleri, Karar No: 414, Esas No: 233, Karar Tarihi: 14.11.2003).”

-“GVK'nın 37'nci maddesinin 1'inci fıkrasında; her türlü ticari ve sınai faaliyetten doğan kazanç, ticari kazanç olarak tanımlandıktan sonra maddenin ikinci fıkrasında bu fıkraya bağlı yedi ayrı bentte sayılan faaliyetlerden elde edilen kazançların, Gelir Vergisi Kanunu'nun uygulanmasında ticari kazanç sayılacağı kurala bağlanmıştır. İkinci fıkraya bağlı (4) işaretli bentte ise gayrimenkullerin alım, satım ve inşası işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden sağladıkları kazançlara yer verilmekle, bu kazançların ticari kazanç olarak vergilendirilmesi açık olarak düzenlenmiştir. Birinci fıkra ticari organizasyon içinde yürütülen faaliyetleri, ikinci fıkra ise bir ticari organizasyon söz konusu olmasa da bu yasanın uygulanmasında kazancı yasadan dolayı ticari kazanç sayılarak vergilendirilecek faaliyetleri kapsadığından ikinci fıkranın uygulanması gereken durumlarda ticari organizasyon aranmasına gerek yoktur.

Yasa yapıcının, gayrimenkul alım, satım veya inşası işleriyle devamlı olarak uğraşılmasında bu işlerin, kazanç sağlamak amacı dışında bir amaçla yapılamayacağını kabul ettiğinin, bendin düzenleniş biçiminden anlaşılması karşısında, kuralın uygulanmasında aranan temel koşulun sözü edilen işlerle "devamlı olarak uğraşmak" olduğu saptanmaktadır.

Yasanın 37'nci maddesinin ikinci fıkrasına bağlı (5) işaretli bendinde, menkul kıymet alım-satımıyla devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde ettikleri kazançların ticari kazanç olarak vergilendirilmesi öngörülürken de aynı koşula yer verilmiş, Danıştay'ın yaklaşık elli yıldır süren içtihadıyla "devamlı olarak uğraşma" koşulunun; bir vergilendirme döneminde birden çok kez bu işlemlerin yapılması yahut birden fazla vergilendirme döneminde işlem yapılmasını ifade ettiği benimsenmiştir. Menkul kıymet alım satımıyla devamlı olarak uğraşmayı düzenleyen bu bentten bir önceki bentte gayrimenkul alım, satım ve inşasıyla uğraşılmasında aranan devamlılık koşuluna bunun dışında anlam yüklenmesine gerek ve olanak bulunmamaktadır.

Bu yüzden, gayrimenkul alım, satım ve inşası işlerinin bir vergilendirme döneminde birden çok kez yinelenmesi yahut birden fazla vergilendirme döneminde işlem yapılması halinde devamlılık koşulunun gerçekleştiğinin kabulü gerekmektedir. Diğer yönden; 37'nci maddenin ikinci fıkrasının (4) işaretili bendinde, devamlılık koşulunu taşıyan işlemlerin kazanç sağlamak dışında bir amaçla yapılmayacağı yasadan dolayı kabul edilmişse de, aynı vergilendirme dönemindeki çok sayıda işlemin veya birden çok vergilendirme döneminde yinelenen aynı işlemin her koşulda kazanç sağlamak amacıyla yapıldığının kabulü, yaşamın gerçeklerine uygun düşmeyebilir. Nihayet yasa yapıcı; gayrimenkul alım, satım ve inşasına konu mal ve hakların edinim şekli yönünden de bir ayırım yapmamıştır. Bu yüzden elden çıkarılan gayrimenkulün ivazlı yahut ivazsız ediniminin, 37'nci maddenin (4) işaretili bendinin uygulanmasına bir etkisi bulunmamaktadır. Zira ivazsız edinim, sadece değer artışı kazançları yönünden vergilendirmeye engel sayılmıştır.

GVK'ya, 4444 sayılı Kanun'la eklenen ve 1999-2002 takvim yılları gelirlerinin vergilendirilmesinde Kanun'un 1, 2, 80, 81, 82'nci maddeleri yerine uygulanmak üzere yürürlüğe konulan Geçici 56'nci maddenin (C) fıkrasında, değer artışı kazançları ile arazi kazançlarının vergiye tabi gelire dahil olduğu kurala bağlandıktan sonra değer artışı kazançlarına ilişkin (D) fıkrasının 6'ncı bendinde, ivazsız iktisap edilenler hariç olmak üzere iktisap şekli ne olursa olsun 70'inci maddenin birinci fıkrasının 1'inci bendinde yazılı olan arazi ve binaların iktisap tarihinden başlayarak dört yıl içinde elden çıkarılmasından doğan değer artış kazançlarının, istisna haddini aşan kısmının vergiye tabi olduğu kabul edilmiştir.

Yasa yapıcının, taşınmaz alım satımı faaliyetinin ilkece kazanç sağlamak amacıyla yapılacağını benimseyen yaklaşımının sonucu olarak, bir takvim yılında elde edilen ve vergiye tabi gelir kavramına dahil ettiği değer artışı kazancı ile 37'nci maddenin ikinci fıkrasının 4'üncü bendinde ticari kazanç sayılarak vergilendirilmesi öngörülen iki kazanç türünü ayırıcı ölçünün, değer artışı kazancında faaliyetin devamlılık taşımaması; ortak yönlerinin ise belirgin bir ticari organizasyon bulunmaksızın yürütülen faaliyetleri kapsamaması olduğu anlaşılmaktadır.

İncelenmekte olan bu davaya konu oluşturan vergilendirme 1999 vergilendirme döneminde; bir yıl önce satın alma yoluyla edinilen on ayrı nitelikteki taşınmazın aynı tarihte elden çıkarılması nedeniyle ve bu faaliyet ve kazancın vergi idaresinin bilgisi dışında bırakılmasından dolayı yapılmıştır.

1998 yılının Şubat ve Aralık aylarında Bursa'nın ... ilçe merkezi ve ... Köyü ile ... ilçesinde bulunan biri zeytinlik vasfında arazi, ikisi arsa, ikisi iş yeri, üçü konut ve ikisi garaj olmak üzere on ayrı taşınmazı satın alma yoluyla edinen davacının; bu taşınmazlardan birini bir buçuk yıl, diğerlerini ise sekiz ay sonra ve 31.8.1999 tarihinde satış yoluyla elden çıkardığında ihtilaf yoktur.

Tapu sicil müdürlüklerince bildirilen bu işlemler hakkında anlatımına başvurulmuş davacı, ... Köyündeki 8 dönüm zeytinliği 1 milyar liraya satın alıp, 2 milyar liraya; 6 milyar ve 3 milyar liraya satın aldığı arsaları sırasıyla 12 milyar ve 6 milyar liraya; 2,5 milyar liraya satın aldığı iş yerini 4,5 milyar liraya; 10,5 milyar liraya aldığı bir konut ve bir iş yerini 19 milyar liraya; 12,5 milyar liraya satın aldığı meskeni 23 milyar liraya; 9,2 milyar liraya edindiği bir konut ve iki garajı 16,8 milyar liraya sattığını; bu satışları ihtiyaç nedeniyle yaptığını ifade etmiş, ancak bu ihtiyacı doğuran neden hakkında ne inceleme sırasında ve ne de dava dilekçesinde başkaca bir açıklama yapmamış, 1999 yılında beyanname vermeyen ve kazancını idarenin bilgisi dışında bırakan davacı dava dilekçesinde ise kazancının GVK'nın mükerrer 80'inci maddesinin 6'ncı fıkrası kapsamında değerlendirilmesini isteyerek dava açmıştır.

GVK'nın 37'nci maddesinin ikinci fıkrası açıkça bir ticari organizasyon bulunmaksızın yürütülen faaliyetlerden doğan kazançları ticari kazanç saymışken,

davacının faaliyetini ticari bir organizasyon içinde yürütmemesine ve 1999 vergilendirme döneminde ayrı vasıflardaki 10 ayrı taşınmazını elden çıkararak, dava dilekçesinde; kazancının, değer artışı kazancı olarak değerlendirilmesini isteyen davacının bu dönemdeki kazancının değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmışken tarhiyatın tümüyle kaldırılmasına karar verilmesi öncelikle yasanın bir takvim yılına ait olup vergilendirilmesini öngördüğü gelirin vergi dışına çıkarılması sonucunu yaratması nedeniyle hukuka aykırı olmuştur.

Diğer yünden, vergilendirmenin ticari kazanç hükümlerine göre hesaplanan matrah üzerinden yapılması nedeniyle davanın incelenmesi sırasında ilkin, 37'nci maddenin ikinci fıkrasına bağlı 4'üncü bendin uygulanması sırasında aranması gereken tüm unsurların göz önüne alınması ve değerlendirilmesi; koşulların bulunmadığı sonucuna ulaşıldığı takdirde değer artışı kazancına ilişkin Geçici 56'ncı maddeye göre karar verilmesi gerekirdi. Yukarıda da değinildiği üzere, aynı takvim yılında çok sayıda taşınmazın elden çıkarılması nedeniyle yapılan bu vergilendirmeye karşı açılan davada davacı, taşınmazlarını ihtiyaç nedeniyle elden çıkardığını ileri sürdüğünden; taşınmazların, kazanç sağlama amacını ortadan kaldıracak hangi ihtiyaç nedeniyle satıldığına ve söz konusu ihtiyacın ne şekilde giderildiğine ilişkin kanıt sunması istenip, sunulursa değerlendirildikten sonra kanıtlar yeterli görüldüğü takdirde vergilendirmenin, değer artışı kazancına ilişkin hükümlere göre matrahı azaltılarak değiştirilmesi gerekirken, yazılı gerektirici nedenlere dayanılarak verilen vergi mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir (Danıştay 3'üncü Dairesi, Karar No: 2006/2559, Esas No: 17.08.2006, Karar Tarihi: 10.10.2006)."

-“Maddede gayrimenkul alım, satım ve inşasından elde edilen kazançların ticari kazanç sayılarak vergilendirilmesi için devamlılık koşulu aranmıştır. Bir işlemin devamlılık taşıdığı ise işlemin aynı vergilendirme döneminde yinelenmesi ya da önceki vergilendirme döneminde de yapılmış olmasına göre belirlenebilir. Maddi ve şekli anlamda bir ticari organizasyonun belirgin olmadığı durumlarda kazanç doğuran işlemin çokluğu, devamlılık unsurunu belirleyen en nesnel ölçüdür. Devamlılık unsurunun gerçekleşmesi halinde, bu işlemlerin kazanç sağlamak amacıyla yapılmadığını kanıtlama yükü mükellefe düşer.

Davacının 1989-1991-1992 ve 1994 yıllarında satın aldığı arsaları arsa payı karşılığı ortağı olduğu ... A.Ş.'ne teslim ettiği, bu suretle elde ettiği bağımsız bölümlerden 10 adedini 1999 yılının değişik tarihlerinde sattığı belirlenerek ticari olarak nitelendirilen bu faaliyet nedeniyle yapılan tarhiyat; satın alınan arsalar karşılığı elde edilen bağımsız bölümler dört yıldan uzun bir süre geçtikten sonra üçüncü şahıslara satıldığından, doğan kazancın arızı kazanç niteliğinde olduğu ve yapılan satışların devamlılık taşıdığından söz edilemeyeceği ileri sürülerek dava konusu edilmiştir.

Farklı yıllarda satın alınıp arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılarak müteahhide arsa teslimi yeni bir hukuki işlemdir. Bu sözleşmeden dolayı edinilen bağımsız bölümlerin satılmasına bağlanacak hukuki sonuç sözkonusu işleme dayanılarak belirlenebilir. Bu şekilde edinilen bağımsız bölümlerden 10 adedinin 1999 yılında elden çıkarılması, gayrimenkul alım satımıyla devamlı olarak uğraşıldığına karine teşkil etmektedir. Satın aldığı arsayı arsa olarak satmadığı tartışmasız olan davacının bağımsız bölüm satışının arsanın satın alınmasından dört yıl geçtikten sonra yapılmasının bu durumu değiştirici bir yönü bulunmamaktadır. Dolayısıyla aynı takvim yılında 10 bağımsız bölüm satışının kazanç sağlama amacı dışında kalan hangi nedenle yapıldığını kanıtlayamayan davacının bu faaliyeti nedeniyle elde ettiği kazancın, ticari kazanç olarak vergilendirilmesine ilişkin tüm koşulların gerçekleştiği anlaşıldığından, tarhiyatın kaldırılması yolundaki vergi mahkemesi kararında hukuka uygunluk görülmemiştir (Danıştay 3'üncü Dairesi, Karar No: 2003/4800, Esas No: 2001/2269, Karar Tarihi: 30/10/2003)."

4.1.2.2. Diğer gelir unsurları

Bir gerçek kişinin gayrimenkul inşaatı faaliyetini işverene bağlı olarak yapıyorsa, elde ettiği kazanç ücret; nitelik gerektiren bazı inşaat işlerini bir işverene bağlı olmaksızın yapıyorsa elde ettiği kazanç serbest meslek kazancıdır.

Öte yandan, gerçek kişiler tarafından ticari mahiyette olmayan gayrimenkul elden çıkarmalarından elde edilen kazanç ise değer artış kazancıdır. Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci maddesinin 1'inci fıkrasının 6'ncı bendi uyarınca, elde edilmiş şekli ne olursa olsun (karşılıksız olarak elde edilenler hariç) gayrimenkullerin alım tarihinden itibaren 5 yıl içinde (2007'den önce iktisap edilenlerde 4 yıl) elden çıkarılmasından doğan kazançlar, değer artış kazancı sayılmaktadır. Ancak, bu kazancın değer artış kazancı sayılabilmesi için gayrimenkulün belli bir bedel karşılığı elde edilmesi ve 5 yıl içinde (2007'den önce alınmışsa alım tarihinden itibaren 4 yıl içinde) satılması gerekmektedir. Eğer bu süreler geçtikten sonra satılmışsa, bu gayrimenkul satışından elde edilen kazanç, gelir vergisine tabi tutulmayacaktır.

Gelir vergisi, her bir gelir unsurunun tabi olduğu hükümlere göre belirlenen safi kazancı üzerinden GVK'nın 103'üncü maddesinde yer alan %15-35 arasında değişen kademeli vergi oranı tarifesi dikkate alınarak hesaplanır. Hesaplanan vergi GVK'nın 92'nci maddesi uyarınca 1-25 Mart (gelirin sadece basit usulde tespit edilen ticarî kazançlardan ibaret olması halinde 1-25 Şubat) arasında beyan edilir. Beyan edilen gelir vergisi ise, GVK'nın 117'nci maddesi uyarınca, Mart ve Temmuz (Şubat ayında beyan verilenlerde Şubat ve Haziran) aylarında olmak üzere 2 eşit taksitte ödenir.

4.1.3. Gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetlerinin katma değer vergisi karşısındaki konumu

Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK)'nın 1'inci maddesinde ticarî, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetlerin KDV'ye tabi olduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda, gayrimenkul alım, satım ve inşasıyla uğraşan gerçek kişilerin faaliyetleri sırasındaki mal teslimi ve hizmet ifaları, söz konusu faaliyetlerini ticari faaliyet ve serbest meslek faaliyeti kapsamına girecek boyutta yapmaları halinde, KDV'ye tabi tutulacak; ancak, diğer kazanç ve iratlar kapsamında yapmaları halinde ise, KDV'ye tabi tutulmayacaktır. Bununla birlikte, gayrimenkul alım, satım ve inşası faaliyetlerini kurum bünyesinde yürütenlerin,

kurumun her bir işleminin ticari olma karinesinden hareketle, söz konusu faaliyetleri çerçevesinde yaptığı bütün teslim ve hizmetler KDV'ye tabi olacaktır.

4.2. Gayrimenkul Kiralamalarında Vergilendirme

Gayrimenkullerin kiralanmasından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi, GVK'nın "Gayrimenkul Sermaye İradı" başlıklı 4'üncü bölümü (70-74. md.) hükümleri uyarınca yapılmaktadır. GVK'nın 70'inci maddesine göre, aşağıda yazılı iktisadi kıymetlerin sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

- 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,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin, ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatı ile bilumum tesisatı demirbaş eşyası ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar;
- Gemi ve gemi payları (Motorlu olup olmadıklarına ve tonilatolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları,
- Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri

Yine GVK'nın 70'inci maddesinin 2'nci fıkrasında, belirtilen iktisadi kıymetlerin ticarî veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde, bunların iratları ticarî veya zirai kazancın tespitine ilişkin hükümlere göre hesaplanacağı belirtilmektedir.

Tezin I-A/2.b bölümünde de belirtildiği üzere, vergi hukukunda gayrimenkulün tanımı oldukça geniştir. Fakat, uygulamada daha çok ortaya çıkan ve vergilendirme açısından önem kazanan şekliyle iki tür gayrimenkul sermaye iradı vardır. Bunlar, konut kira gelirleri ve işyeri kira gelirleridir.

4.2.1. Konut kira gelirlerinin vergilendirilmesi

Konut kira gelirlerinde vergilendirme beyanname verme yolu ile olmaktadır. Bunun için kira geliri elde eden kişinin beyana tabi ticari, zirai veya mesleki kazancı bulunmuyorsa, bir takvim yılında elde ettiği kira gelirlerinden öncelikle GVK'nın 21'inci maddesi uyarınca tanınan 2009 yılı için belirlenen 2.600.-TL (2008 yılı için bu tutar 2.400.-TL) istisna düşülecek kalan tutar için beyanname verilecektir. Eğer kira geliri istisna haddini aşmıyorsa beyan edilmeyecektir. Ancak, yine GVK'nın 21'inci maddesine göre, binaların mesken olarak kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde istisna haddi üzerinde hâsılat elde edilmesine rağmen, beyan edilmemesi veya eksik beyan edilmesi halinde, bu istisnadan yararlanılamayağı gibi; ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olanlar, bu istisnadan faydalanamazlar.

Konut kira gelirinin vergilendirilmesinde safi iradı bulabilmek için mükellefin kiraya verdiği konutla ilgili yapmış olduğu belgeye dayalı giderlerini düşmesi mümkündür. Buna, gerçek gider yöntemi denir. Mükellef, isterse götürü gider yöntemini de seçebilir. Bu yöntemde, istisna tutarı düşüldükten (istisnadan yararlanabiliyorsa) sonra kalan tutarın %25'i götürü gider olarak düşülür ve mükellefin başkaca bir gider belgesi ibraz etmesine gerek kalmaz. Ancak, götürü gider yöntemini seçen bir mükellefin üst üste iki yıl bu yöntemi uygulamadan gerçek gider yöntemine geçmesi mümkün değildir.

4.2.2. İşyeri kira gelirlerinin vergilendirilmesi

İşyeri kira gelirleri, genel olarak kiracı olan işletme tarafından GVK 94/5.a uyarınca yapılan %20 oranındaki stopajla vergilendirilir. Ancak, kiracının basit usulde olduğu gibi stopaj yapma yükümlülüğü bulunmuyorsa, kira geliri sahibinin beyanname vermesi gerekir. Bununla birlikte, işyeri kira geliri sahibinin beyana tabi ticari, zirai veya mesleki kazancı varsa bu kazanç, işyeri kira geliri ile toplanır. Bulunan tutar, GVK'nın 103'üncü maddesinin 2'nci diliminde yer alan haddi aşması durumunda mükellef, beyana tabi ticari, zirai veya mesleki kazancının yanında işyeri kira gelirini de yıllık beyannamesine ekler. Mükellefin sadece stopajla vergilendirilmiş işyeri kira geliri varsa ve bunun tutarı yukarıda açıklanan haddi aşması durumunda da, mükellefin yıllık beyanname vermesi gerekir. Ayrıca, yıllık beyannamede hesaplanan vergiden, dönem içinde gerçekleştirilen stopajlar mahsup edilir.

İşyeri kira gelirleri ile ilgili her beyanname verenin gelir vergisi ödemesi söz konusu değildir. Çünkü, işyeri kira gelirlerinde, GVK'nın 94/5.a maddesi uyarınca %20 stopaj oranı sabittir. Ancak, aynı gelir, gelir vergisi beyannamesinde artan oranlı gelir vergisi tarifesine tabi olacağından ve tarife %15'den başladığından, stopajla alınan vergi, beyannameye hesaplanan vergiden fazla çıkabilmektedir. Bu durumda, mükellefin iade alma hakkı ortaya çıkabilmektedir.

Stopaj, brüt tutar üzerinden ve kiracı tarafından yapıldığı için mükellefin giderlerini düşebilmesi mümkün değildir. Ancak, mükellefin kiraya verdiği işyeriyle ilgili belgeli gideri bulunuyorsa 103'üncü maddesinin 2'nci diliminde yer alan haddi aşmamış olsa bile beyanname vererek giderlerini düşebilir.

Öte yandan, stopajla vergilendirilen işyeri kira geliri yanında stopajla vergilendirilmeyen konut kira gelirinin birlikte elde edilmesi durumunda, konut kira gelirinden istisna düşülebiliyorsa (kira geliri sahibinin beyana tabi ticari, zirai, mesleki kazancı yoksa), bu tutar düşüldükten sonra işyeri kira geliri ile toplanacak ve tutar 103'üncü maddesinin 2'nci diliminde yer alan haddi aşıyorsa beyan edilecektir. Beyannameye hesaplanan vergiden stopajla dönem içinde ödenen vergiler düşülecektir.

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın verilerine göre, 2010 yılının Eylül ayı itibarıyla, ülkemizde toplam 980.578 gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükellef vardır. En fazla mükellef 328.259 ile İstanbul'da, en az mükellef ise 229 kişi ile Şırnak'da bulunmaktadır. Gayrimenkul sermaye iradı sahibi mükelleflerin % 33,4'ü İstanbul'dadır (Url-13). Rakamlardan da görüleceği üzere, ülkemizde 1 milyona yakın gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükellef bulunmaktadır. Dolayısıyla, gayrimenkul sermaye iratlarında ciddi bir vergi potansiyeli bulunmaktadır. Bu bağlamda, buradaki potansiyelden en iyi şekilde yararlanmak ve kayıt dışılığı en aza indirme çabasıyla; 11.11.2008 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe konan 268 Seri No.lu Genel Tebliği'ne göre konutlarda, her bir konut için aylık 500.-TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya PTT tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Aynı tebliğde iş yerlerinden elde edilen kira gelirleri için de kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin 01.11.2008 tarihinden itibaren banka veya PTT tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Söz

konusu tebliğ ile birlikte, Aralık-2008 itibarıyla 744.103 olan (Url-14) mükellef sayısı Eylül-2010 itibarıyla 980.578'e çıkmıştır.

4.3. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Alınan Diğer Vergiler

4.3.1. Emlak Vergisi

29.07.1970 tarihinde kabul edilen 1319 sayılı EVK ile Türkiye sınırları içinde bulunan Bina, arsa ve araziler için bina vergisi ve arazi vergisi adı altında iki vergi ihdas olunmuştur.

Emlak vergisi genel olarak bütün dünyada mahalli idareler tarafından tarh, tahakkuk ve tahsil edilen bir vergidir. Günümüzde ülkemizde uygulanan emlak vergisi de benzer bir yapıdadır. Emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsil yetkisi 1986 yılında belediyelere devredilmiştir.

Emlak vergisinin konusunu oluşturan bina ve arazi tabirleri ile bina ve arazi vergilerinin mükellefleri EVK'da aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

“2. Madde: Bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

3. Madde: Bina vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder. Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

12. Madde: Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabidir. Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

13. Madde: Arazi vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder. Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.”

Her ne kadar EVK'da bina ve arazi tabirinin kapsamı çok geniş tutulmuş olsa da, çeşitli istisna ve muafiyetlerle kapsam oldukça daraltılmıştır. Söz konusu istisna ve muafiyetler EVK'nın 4, 5, 14, 15 ve 16'ncı maddelerinde sıralanmıştır.

EVK'nın 7, 8, 17 ve 18'inci maddelerinde, bina ve arazi vergilerinin matrahı ile vergi oranları belirtilmiştir. Buna göre, arazi ve binanın matrahlarını, yine EVK'ya göre Tezin IV-B/3.b bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı gibi tespit edilen vergi değerleri oluşturmaktadır. Bununla birlikte, bina vergisinin oranı, meskenlerde binde 1, diğer binalarda ise binde 2; arazi vergisinin oranı ise arazilerde binde 1, arsalarda

ise binde 3'tür. Bu oranlar, büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar için % 100 artırımlı uygulanır.

Arazi ve bina vergisinde mükellefiyetin başlaması ve bitmesi, EVK'nın 9 ve 19'uncu maddelerinde hükme bağlanmıştır. Buna göre mükellefiyetin başlaması:

- Dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Vergi değerini tadil eden sebeplerin meydana gelmesi halinde bu değişikliklerin vuku bulduğu tarihi,
- Herhangi bir sebeple bir şehir, kasaba veya köyün tamamındaki binaların değerinde devamlı olarak % 25'i aşan oranda bir artma veya eksilme olması halinde bu duruma bağlı olarak takdir işleminin yapıldığı tarihi,
- Muafiyetin sona erdiği tarihi,

izleyen bütçe yılından itibaren başlar. Mükellefiyetin sona ermesi için ise, binanın tamamen ortadan kalkması ya da muaflık şartlarını kazanması gerekir.

Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir konu, üzerine bina yapılan arsaların durumudur. Üzerine bina yapılan arsanın arazi vergisi mükellefiyeti, inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren sona erer. Aynı şekilde inşaatın bittiği yılı takip eden bütçe yılı başından itibaren ise bina vergisi mükellefiyeti başlar. Bu durumun sebebi ise, üzerine bina yapılan arsanın değeri, binanın vergi değeri içinde de yer almasıdır.

3239 sayılı yasa ile son halini alan EVK'nın 30'uncu maddesinin son fıkrasına göre, emlak vergisinin konusuna giren gayrimenkullerin devir ve ferağından önce vergi ilişkisinin (emlak vergisi borcunun olup olmadığının) aranılmamaktadır. Söz konusu fıkra hükmünde, devir ve ferağı yapılan bina ve arazinin devir ve ferağın yapıldığı yıl ile geçmiş yıllara ait ödenmemiş emlak vergisinin ödenmesinden, devreden ve devralan müteselsilen sorumlu olacağı belirtilmiştir. Devralanın, ödeyeceği vergiden dolayı, devredene rücu hakkı saklı bulunmaktadır.

4.3.2. Tapu ve kadastro harçları

2009 yılı toplam vergi gelirleri içindeki payı % 1 olan tapu ve kadastro harçları, 492 sayılı Harçlar Kanunu (HK)'nın 1'inci maddesinde, alınacak harçlar arasında belirtilmiştir. HK'nın 4'üncü kısmını oluşturan 57-70'inci maddeleri, tapu ve

kadastro harçlarına ayrılmış, 57'nci maddesinde söz konusu harçların kapsamı şöyle belirtilmektedir:

“Tapu ve kadastro harçlarını kanuna ekli tarifede belirtilen kişiler; tarifede belirtilmeyen işlemlerde, taraflar aksini kararlaştırmamış ise, aşağıda yazılı kişiler ödemekle mükelleftir;

- Mülkiyet ve mülkiyetten gayri aynı hakları iktisap edenler (İktisap eden kişiler birden fazla ise harçları hisseleri oranınca öderler).
- İpotek tesisinde ipoteği tesis edenler,
- Kadastro işlerinde adlarına tescil yapılanlar,
- Miras sebebiyle çıplak mülkiyetin mirasçı adına tescilinde, çıplak mülkiyet sahibi olanlar,
- Rücülarda rücu eden taraf,
- Bunlar dışında kalan işlemlerde lehine işlem yapılmış olanlar.”

HK'nın ekinde yer alan 4 sayılı tarifede harca tabi çeşitli tapu ve kadastro işlemleri harç oranlarıyla birlikte sıralanmış, harç matrahı olarak esas alınacak değer ise, çoğunda “kayıtlı değer” olmakla birlikte, her bir işlem bazında belirtilmiştir.

HK'nın 63'üncü maddesinde ise, bu Kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyimini; 1319 sayılı EVK'nın 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade ettiği belirtilmiştir. HK'nın 63'üncü maddesinde harç matrahına ilişkin olarak aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır.

Tapuda yapılan işlemde sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, VUK'da yer alan vergi ziyai cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.”

Yukarıdaki madde hükümlerinden görüldüğü üzere, üzerinden harç hesaplanacak olan harç matrahı vergi değerinden düşük olamaz. Vergi değeri ise, Tezin 5.2.3.2 bölümünde detaylı olarak açıklandığı gibi bulunacaktır.

HK'nın mükerrer 69'uncu maddesinde:

“Tapu ve kadastro idareleri, devreden ve iktisap edenin adı ve adresi ile gayrimenkulün harca esas tutulan değerini ve vasıflarını noterlerde düzenledikleri veya tasdik ettikleri gayrimenkullerin zilyetlik devir sözleşmelerinin birer örneğini şekli ve muhtevası Maliye Bakanlığı'na tespit edilecek listelerle birlikte işlemin yapıldığı tarihi

izleyen aybaşından itibaren en geç 15 gün içinde ilgili vergi dairesine bildirmekle mükelleftirler.”

hükmü yer almaktadır.

4.3.3. Belediye Gelirleri Kanunu’nda yer alan vergi, harç ve katılma payları

Gayrimenkullere ilişkin olarak Belediye Gelirleri Kanunu (BGK)’na göre alınması gereken vergi, çevre temizlik vergisi; harçlar, kaynak suları harcı, bina inşaat harcı, kayıt ve suret harcı, imarla ilgili harçlar; katılma payları ise yol harcamalarına katılma payları, kanalizasyon harcamalarına katılma payları ile su tesisleri harcamalarına katılma paylarıdır.

4.3.3.1. Çevre Temizlik Vergisi

BGK’nın mükerrer 44’üncü maddesi uyarınca, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, iş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir. Yine aynı maddede, vergi mükellefinin binayı kullananlar olduğu ile mükellefiyetin binanın kullanımıyla başladığı belirtilmiştir.

BGK’nın mükerrer 44’üncü maddesine göre, konutlara ait çevre temizlik vergisi, su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle m³ başına büyükşehirlerde 15 YKr (38 Seri No’lu BGK Genel Tebliği ile 01.01.2010 tarihinden itibaren 20 Kr), diğer yerlerde 12 YKr (38 Seri No’lu BGK Genel Tebliği ile 01.01.2010 tarihinden itibaren 16 Kr) olarak hesaplanır.

İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi ise, 38 Seri No.lu BGK Genel Tebliği ile 01.01.2010 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, aşağıdaki tarife göre alınır ve büyükşehirlerde % 25 artırımlı uygulanır.

Çizelge 4.1: İşyerleri ve diğer şekilde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi tarifi

Bina Grupları	Bina Dereceleri ve Yıllık Vergi Tutarları (.-TL)				
	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
1. Grup	1.900	1.500	1.200	970	790
2. Grup	1.200	900	700	570	480
3. Grup	790	600	480	390	300
4. Grup	390	300	230	190	150
5. Grup	230	190	130	120	97
6. Grup	120	97	68	55	40
7. Grup	40	33	23	20	16

Yukarıdaki tarifenin ne şekilde belirleneceği ile ilgili olarak BGK'nın 44'üncü maddesinde şu ifadeler yer almaktadır:

“Belediye meclisleri, bulundukları mahallin sosyal ve ekonomik farklılıkları ile büyüklüklerini de dikkate alarak binaların hangi dereceye gireceğini tespit etmeye yetkilidir.

Belediyenin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan ancak, su ihtiyacını belediyece tesis edilmiş su şebekesi haricinden karşılayan konutlara ilişkin çevre temizlik vergisi, yukarıdaki tarifenin yedinci grubunun belediye meclisince belirlenecek derecesi üzerinden hesaplanır.”

Çevre temizlik vergisinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin olarak, BGK'nın 44'üncü maddesinde şu hükümlere yer verilmiştir:

“Su tüketim miktarı esas alınmak suretiyle hesaplanan çevre temizlik vergisi, su faturasında ayrıca gösterilmek suretiyle tahakkuk etmiş sayılır. Bu suretle tahakkuk eden vergi, su tüketim bedeli ile birlikte belediyelerce tahsil edilir. Su ve kanalizasyon hizmetleri ayrı bir kanunla düzenlenmiş bulunan büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlardaki çevre temizlik vergisi ise 20.11.1981 tarihli ve 2560 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulan su ve kanalizasyon idarelerince tahsil edilir.

İş yeri ve diğer şekillerde kullanılan binalara ait çevre temizlik vergisi, belediyelerce binaların tarifedeki derecelere intibak ettirilmesi üzerine her yılın Ocak ayında yıllık tutarı itibarıyla tahakkuk etmiş sayılır. Tahakkuk eden vergi, bir defaya mahsus olmak üzere, belediyelerin ilan mahallerinde bir ay süreyle topluca ilan edilir. İş yeri ve diğer şekilde kullanılan binalarla ilgili olarak tahakkuk eden bu vergi, her yıl, emlak vergisinin taksit sürelerinde ödenir.”

4.3.3.2. Harçlar

BGK'ya göre alınması öngörülen harçlar, kaynak suları harcı, bina inşaat harcı, kayıt ve suret harcı, imarla ilgili harçlardır.

- **Kaynak Suları Harcı:**

BGK'nın 63'üncü maddesi uyarınca, özel kaplara doldurup satılacak olan kaynak sularının (işlenmiş sular dahil) belediyelerce denetlenerek hangi kaynaklara ait olduklarını gösterecek şekilde bu kaplara özel işaret konulması, kaynak suları harcına tabidir. Yine aynı kanunun 64'üncü maddesinde, kaynak suları harcının mükellefinin, kaynak sularını özel işaretli kaplara doldurup satanların olduğu; 65'inci maddesinde ise aşağıdaki hadler içinde düzenlenecek tarifeye göre alınacağı belirtilmiştir:

Çizelge 4.2: Kaynak suları harç tarifesi

	Harç Tutarı (.-TL)	
	En az	En çok
1 litreye kadar olan şişe ve benzeri kaplardan (kap başına)	0,01	0,03
1 litreden büyük şişe ve benzeri kaplardan (beher litre)	0,005	0,015

- Bina İnşaat Harcı:

BGK'nın Ek 1'inci maddesinde, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında, BGK'nın Ek 6'ncı maddesinde yer alan tarifiede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabi olduğu belirtilmiştir. Söz konusu tarife aşağıdaki gibidir.

Çizelge 4.3: Bina inşaat harcı tarifesi

Konut İnşaatı	m ² başına (.-TL)	
İnşaat Alanı	En az	En çok
100 m ² ye kadar	0,5	1,5
101-120 m ²	1	3
121-150 m ²	1,5	4,5
151-200 m ²	2	6
200 m ² den yukarı	2,5	7,5

İşyeri İnşaatı	m ² başına (.-TL)	
İnşaat Alanı	En az	En çok
25 m ² ye kadar	2	6
26-50 m ²	3	9
51-100 m ²	4	12
100 m ² den yukarı	5	15

BGK'nın Ek 1'inci maddesinde bina inşaat harcının konusu ile ilgili olarak aşağıdaki ifadeler yer almaktadır:

“Konut veya işyerlerinin kullanım tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine ve harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur. İnşaat ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olan binaların yüzölçümlerine ilave veya binada tadilat yapılması halinde harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanır. Bu hükümlerin yürürlüğe girdiği tarihten sonra inşa edilmiş olan binalarda, tadil veya ilaveler yapılması halinde harç, binanın önceki yüzölçümü ile ilave kısmın yüzölçümü toplamı üzerinden hesaplanır. Ancak, daha önce aynı konut ve işyeri birimleri için ödenmiş bulunan bina inşaat harcı yeniden hesaplanan harçtan mahsup edilir.”

BGK'nın Ek-3'üncü maddesinde, bina inşaat harcının mükellefinin, ilave tadilat için inşaat ruhsatı alanlar, inşaat ruhsatsız başlanması halinde inşaat ruhsatı alma mecburiyetinde olanlar ile binanın kullanım tarzının değiştirilmesinde ise binanın sahipleri olduğu belirtilmiştir.

Bina inşaat harcı matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleri olduğu, BGK'nın 4'üncü maddesinde ifade edilmiştir. Yine aynı Kanunun 5'inci maddesinde ise, söz konusu harcın, inşaat ruhsatının alınmasından önce makbuz karşılığında ilgili belediyeye ödeneceği belirtilmiştir.

- Kayıt ve Suret Harcı:

Kayıt ve suret harcı, BGK'nın 79'uncu maddesine göre, Belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden istenecek her türlü kayıt suretiyle gayrimenkullerle ilgili harita, plan ve krokilerin suretlerinden alınmaktadır.

- İmar ile İlgili Harçlar:

BGK'nın 80'inci maddesinde, imar mevzuatına göre yapılan her bir işlem için belediyece tahsil olunacak harçlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

- Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanunu'na göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri "Parselasyon Harcı" (teşvik belgesini haiz organize sanayi bölgeleri hariç olmak üzere),
- Verilecek ifraz ve tevhit kararları için "İfraz ve Tevhit Harcı",
- Proje tasdik işlemleri için "Plan ve Proje Tasdik Harcı",
- Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi için "Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcı",
- Yapı kullanma izni verilmesi işleri için "Yapı Kullanma İzni Harcı"

Yukarıda belirtilen harçlara ilişkin tarife, BGK'nın 84'üncü maddesinde aşağıdaki gibi hazırlanmıştır:

Çizelge 4.4: İmar ile ilgili harçlara ilişkin tarife

	Harcın Tutarı (.-TL)	
	En az	En çok
1. Kayıt ve suret harçları		
a) Her sayfa başına	0,25	0,75
b) Harita plan ve krokilerin beher metrekaresinden	4	12
2. İmarla ilgili harçlar (Ticaret ve konut bölgeleri için ayrı ayrı)		
a) İlk parselasyon harcı (beher metrekare için)	0,05	0,15
b) İfraz ve tevhid harcı (beher metrekare için)	0,05	0,15
c) Plan ve proje tasdik harcı (beher inşaat metrekaresi için)	0,05	0,15
d) Zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı	0,15	0,45
da) Toprak (beher metreküp için)	0,5	1,5
db)Kanal (beher metrekare için)	0,05	0,15
e)Yapı kullanma izni harcı (beher inşaat metrekaresi için)	0,1	1

Yine BGK'nın 80'inci maddesinin 2 ve 3'üncü fıkralarında aşağıdaki istisna hükümleri yer almaktadır:

“7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Hükümleri uyarınca yapılan yapı ve tesisler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında inşa edilecek sera ve benzeri örtü altı tarım faaliyetinde kullanılmak üzere inşa edilen tesisler, ahır, samanlık, kümes ve hayvan barınakları ile yemlik gibi yapı ve tesisler 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca alınacak ücretler ile Bina İnşaat Harcı dahil yukarıda sayılan Harçlardan müstesnadır.

Organize Sanayi Bölgeleri ile Sanayi ve Küçük Sanat Sitelerinde yapılan Yapı ve Tesisler Bina İnşaat Harcı ve Yapı Kullanma İzni Harcından müstesnadır.”

BGK'nın 96'ncı maddesine göre, gayrimenkullere ilişkin olarak belediyeler tarafından alınan Kaynak Suları Harcı, Kayıt ve Suret Harcı ile İmar Mevzuatı Gereğince Alınacak Harçların (ticaret ve konut bölgeleri için ayrı ayrı), en az ve en çok miktar tarifelerini belediye grupları itibarıyla, Bakanlar Kurulu tayin ve tespit eder. Söz konusu Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmeyen BGK'daki diğer vergi ve harçların maktu tarifeleri, bu Kanunda belirtilen en alt ve en üst sınırları aşmamak şartıyla mahallin çeşitli semtleri arasındaki sosyal ve ekonomik farklılıklar göz önünde tutularak belediye meclislerince tespit olunur.

4.3.3.3. Katılma Payları

BGK'ya göre alınması öngörülen katılma payları ise yol harcamalarına katılma payları, kanalizasyon harcamalarına katılma payları ile su tesisleri harcamalarına katılma paylarıdır.

- Yol Harcamalarına Katılma Payı:

Yol harcamalarına katılma paylarının konusu, BGK'nın 86'ncı maddesinde, aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce aşağıdaki şekilde inşa, tamir ve genişletilmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden Yol Harcamalarına Katılma Payı alınır:

- Yeni yol açılması,
- Mevcut yolların % 40 nispetinde veya daha fazla genişletilmesi,
- Kaldırımsız ve bakımsız bulunan yolların, kaldırım veya parke kaldırım haline getirilmesi veya asfalt yapılması, kaldırım veya şose halindeki yolların da parke, beton veya asfalta çevrilmesi,
- Mevcut kaldırım veya parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi.

Yolların kaldırımlar da dahil olmak üzere 15 metreden fazla genişliklerine düşen giderler, belediyelere ait olup harç payına konu teşkil etmez. İki ve daha fazla yol kenarında bulunan gayrimenkuller için asıl cepheyi teşkil eden yoldan düşen pay tam, diğer yollara ait pay ise yarım olarak hesaplanır.”

- Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı:

Kanalizasyon harcamalarına katılma paylarının konusu, BGK'nın 87'nci maddesinde, aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“Belediyelerce ve belediyelere bağlı müesseselerce, aşağıdaki şekilde kanalizasyon tesisi yapılması halinde, bunlardan faydalanan gayrimenkullerin sahiplerinden, Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı alınır:

- Yeni kanalizasyon tesisi yapılması,
- Mevcut tesislerin sıhhi ve fenni şartlara göre ıslah edilmesi.

İki ve daha fazla yol kenarında bulunan gayrimenkuller, hangi yoldaki kanalizasyona bağlanmış ise, payın hesabında o yola ait kanalizasyon giderleri nazara alınır.”

- Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı:

Su tesisleri harcamalarına katılma paylarının konusu ise, BGK'nın 88'nci maddesinde, aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce belde de aşağıdaki şekillerde su tesisleri yapılması halinde, dağıtımın yapıldığı saha dahilindeki gayrimenkullerin sahiplerinden, Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı alınır:

- Yeni içme suyu şebeke tesisleri yapılması,
- Mevcut şebeke tesislerinin tevsi ve ıslahı.

Birden fazla yol kenarında bulunan gayrimenkullere ait payın hesabında, bunların yalnız suya bağlandıkları yol üzerindeki uzunlukları esas alınır.”

- Katılma paylarının hesaplanması, tahakkuku, tebliği ve tahsili:

Katılma paylarının nasıl hesaplanacağı, tahakkuk, tebliğ ve tahsil işlemlerinin ne şekilde yapılacağına ilişkin olarak BGK'nın 89, 90, 91, 92, 93'üncü maddelerinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

Payların Hesaplanması:

“89. Madde: Harcamalara katılma payları, bir program dahilinde veya istek üzerine doğrudan doğruya yapılan işlerde, bu hizmetler dolayısıyla yapılan giderlerin tamamıdır. Şu kadar ki yapılacak giderler peşin ödendiği takdirde bu paylar ilgililerden % 25 noksanı ile alınır. Ancak, bu tür hizmet giderleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası tarafından tespit edilen ve yayınlanan rayiç ve birim fiyatlara göre hesaplanan tutarları aşamaz. Özel devlet yardımları, karşılıksız fon tahsisleri, bu işler için yapılacak bağış ve yardımlar ve istimlâk bedelleri giderler tutarından indirilir.

Harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçemez.”

Payların Tahakkuk Şekli ve Zamanı:

“90. Madde: Yol Harcamalarına Katılma Payı, bu hizmetin yapıldığı yollardan faydalanan, Su Tesisleri İle Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payları ise hizmetten faydalanma şekillerine göre ilgili gayrimenkul sahipleri arasında ve 89'uncu maddeye göre hesaplanan katılma payları toplamının ilgili gayrimenkullerin vergi değerleri toplamına oranlanarak dağıtılması suretiyle hesaplanıp tahakkuk ettirilir. Şu kadar ki, ibadet yerleri hakkında harcamalara katılma payı tahakkuku yapılmaz.

91. Madde: Harcamalara katılma paylarının tahakkuku, işler hangi ihale usulü ile yapılmış olursa olsun, hizmetin tamamlanarak halkın istifadesine sunulmuş olmasından sonra yapılır. Ancak, yapılacak yazılı tebliğ ile verilecek süre içinde ilgililerin harcamalara katılma paylarını peşin ödemeyi kabul etmeleri halinde, bu paylar, kabule ilişkin yazılı başvuru tarihinden itibaren bir ay içinde tahakkuk ettirilir.”

Payların İlanı:

“92. Madde: Yukarıdaki maddelerde yazılı esaslar dairesinde hesaplanan paylar, mükelleflerin soyadları, adları, adresleri ve kendilerine isabet eden pay miktarını gösteren ve mahiyetlerine göre mahalle, cadde ve sokak itibarıyla düzenlenecek tahakkuk cetvellerinin bir ay süre ile belediye ilan yerlerine asılması suretiyle ilan olunur. Katılma payları tutarları mükelleflere ayrıca tebliğ olunur.”

Tahsil Şekli:

“93. Madde: Harcamalara katılma payları belediyelerce veya bunlara bağlı müesseselerce, 92 nci maddeye göre payların ilan ve tebliğ edildiği yılı takip eden yıldan itibaren iki yılda ve dört eşit taksitte, peşin ödemelerde tahakkuk tarihinden itibaren bir ay içinde tahsil olunur. Ancak, yukarıda yazılı ödeme sürelerini, ilgili belediyelerin teklifi üzerine, 5 yıla (peşin ödemelerde bir yıla) kadar uzatmaya ve buna göre taksit sürelerini tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Bakanlar Kurulunca bu yetkinin kullanılması halinde, uzatılan ödeme süreleri için belediyeler, belediye meclislerinin kararı üzerine ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü

Hakkında Kanun hükümleri uyarınca alınan tecil faizi oranını aşmamak üzere faiz alabilirler.

Satış, hibe ve trampa gibi devir hallerinde ferağ sırasında o tarihe kadar ödenmemiş taksitler peşin olarak tahsil olunur. Harcamalara katılma payına tabi gayrimenkullerin listesi belediyelerce ilgili tapu dairelerine bildirilir. Bu gayrimenkullerin satış, hibe ve trampaları halinde tapu dairesi payın tahsilini sağlamak üzere, belediyeyi haberdar eder ve pay ödenmedikçe intikal işlemi yapılmaz.”

5. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN ŞİRKETLER ve VERGİLENDİRİLMESİ

5.1. Şirket Türleri

Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren girişim sahipleri, planladıkları yatırımın büyüklüğüne ve niteliğine uygun olan şirket türünü tercih ederek o şirket bünyesinde faaliyetlerini yürütürler. Ancak, tercih edecekleri şirket türünün vergi mevzuatı karşısındaki konumunun hesaba katılması girişimcilerin yararına olacaktır. Gayrimenkul sektöründe şirket türü adi, kollektif, adi komandit, limited ve anonim şirket olabileceği gibi yapı kooperatifi, iş ortaklığı, konsorsiyum ve gayrimenkul yatırım ortaklığı da olabilir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), anonim şirket olarak kurulma zorunlulukları dolayısıyla ayrı bir şirket türü olmamasına rağmen, günümüzde gayrimenkul sektöründe önemli bir yer teşkil ettiği için ayrı olarak ele alınması yerinde olacaktır. Söz konusu şirket türlerini genel hatlarıyla aşağıdaki gibi tanımlamak mümkündür.

5.1.1. Adi şirket

Adi şirket, Borçlar Kanunu (BK)'nın 23'üncü bölümünde düzenlenmiştir. BK'nın 520'nci maddesinde, iki veya daha fazla kişinin ortak bir amaç etrafında mallarını ortaya koymaları ile teşekkül eden ve Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nda yer verilen ticaret şirketleri kapsamında olmayan ortaklıklar adi şirket sayılacağı belirtilmiştir.

Belli bir şekle tabi olmaksızın kurulabilen adi şirketlerin, ticaret siciline kayıt ve ilan ile ticaret ünvanı kullanma zorunluluğu yoktur. Adi şirkette, asgari bir sermaye öngörülmediği gibi, BK'nın 521'inci maddesine göre nakit, alacak veya fiziki çalışma sermaye olarak konulabilir. BK'nın 522'nci maddesinde ise, adi şirket ortaklarının, herhangi bir sözleşmeyle belirlenmemişse, kar veya zararı eşit oranda paylaşmak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Tüzel kişiliği olmayan adi şirketler, bu sektörde çok sayıda ve büyük çaplı projeleri bir anda yürütenler için uygun olmayan bir şirket türüdür. Bu nedenle de, adi

şirketlere küçük çaplı inşaat işlerinde rastlayabiliriz.

5.1.2. Ticaret şirketleri

TTK'nın 136'ncı maddesinde, kollektif, adi komandit, limited, anonim ve kooperatif şirketlerinin ticaret şirketleri olduğu belirtilmiştir. Ticaret şirketleri, TTK'nın ilgili hükümlerine göre şirkete ait belli bilgileri (konulan sermaye, şirket ünvanı, faaliyet konusu ve merkezi, ortaklar hakkında bilgiler vb.) içermesi gereken noter tasdikli ana sözleşme yapmak ve ticaret siciline kaydolmak zorundadır. Ticaret şirketleri, tüzel kişiliğe sahip olmakla birlikte tür değişikliğine gidebilirler.

Kollektif ve adi komandit şirketler, şahıs şirketleri; limited, anonim şirket ve kooperatifler ise sermaye şirketleridir.

5.1.2.1. Kollektif şirket

Kollektif şirket, TTK'nın 153'üncü maddesinde, ticari bir işletmeyi ticaret ünvanı altında işletmek amacıyla gerçek kişiler arasında kurulan ve ortaklarının tamamı şirket alacaklılarına karşı sınırsız sorumlu olan şirket, olarak tanımlanmıştır. TTK'nın 160'ncı maddesinde ise kolektif şirket ortaklarından her biri ayrı ayrı şirketi idare hak ve vazifesini haiz olduğu belirtilmiştir.

Kollektif şirkette ortaklar kâr veya zarara, aksi ortaklar arasında sözleşmeyle belirlenmedikçe, payları nispetinde katılırlar.

5.1.2.2. Komandit şirket

Komandit şirket, TTK'nın 243'üncü maddesinde, ticaret ünvanı altında ticari bir işletmeyi işletmek amacıyla kurulan ve şirket alacaklılarına karşı ortaklardan bir veya bir kaçının sınırsız sorumlu, diğer ortak veya ortakların ise belli bir sermaye ile sınırlı sorumlu olduğu şirket türüdür.

Sınırsız sorumlu olan ortaklara komandite, sınırlı sorumlu olanlara ise komanditer denir. Sınırsız sorumlu olan komandite ortakların gerçek kişi olmaları gerekmektedir. Tüzel kişiler ise sadece sınırlı sorumlu olan komanditer ortak olabilirler.

Komandit şirketlerin temsili ve idaresini TTK'nın 257'nci maddesine göre komandite ortaklar yapar. TTK'nın 248'inci maddesine uyarınca, komanditer ortaklar şirketin idaresiyle uğraşmadığı gibi, idaresi için görevli olanlara da engel

olamazlar. Ortaklar, kar veya zarara aksi sözleşmeyle belirlenmedikçe payları oranında katılırlar. Ancak, komanditerler ortakların sorumluluğu koyduğu veya taahhüt ettiği sermaye miktarını aşamaz. Bununla birlikte, alacaklılar şirket tasfiye halinde bulunmadıkça veya şirket aleyhine yapılan icra takibatı sonuçsuz kalmış olmadıkça, komanditerlere müracaat edemezler.

5.1.2.3. Anonim şirket

Anonim şirketler, sermaye şirketi olmanın tüm özelliklerini taşıyan, büyük hedefleri gerçekleştirmek için kurulan, her türlü ekonomik faaliyette bulunabilen kurullarla çoğunluk esasına göre yönetilen şirketlerdir. Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe pazar payının büyük kısmı anonim şirketlere aittir.

Anonim şirketler, en az 50.000.-TL sermaye ve en az 5 kişi (gerçek veya tüzel kişi) ile kurulabilirler. Kuruluşları, TTK'nın 273'üncü maddesine göre Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın iznine tabi olmakla birlikte anonim şirketler, TTK'da yer alan çok sayıda şekil şartları içeren ani ve tedrici olmak üzere 2 yolla kurulabilir. TTK'nın 269'uncu maddesinde belirtildiği üzere, esas sermayesi belli ve paylara bölünmüş olan anonim şirket ortaklarının tamamının, şirket borçlarından sorumluluğu sermayeleriyle sınırlıdır. Şirket alacaklılarına karşı öncelikle anonim şirket tüzel kişiliği sorumludur. Şirket tüzel kişiliği, borçları karşılamakta yetersiz kalırsa (icra takibinin sonuçsuz kalması gibi), bu borçlara karşı ortaklar, sermayeleriyle sınırlı olmak şartıyla sorumlu tutulurlar.

TTK'nın 435'inci maddesine göre, anonim şirketlerin genel kurul, yönetim kurulu ve denetim kurulu olması zorunlu organlarıdır. Genel kurul, anonim şirketin bütün pay sahiplerinin temsil edildiği en yetkili karar organıdır. Olağan genel kurul toplantısı, her hesap dönemi sonundan itibaren 6 ay içinde ve en az yılda 1 defa olmak zorundadır.

Yönetim kurulu, TTK'nın 317'nci maddesine göre, anonim şirketi idare ve temsil eden daimi bir organdır. Ayrıca, yönetim kurulu TTK'nın 312'nci maddesine göre, anonim şirketin ana sözleşmesiyle tayin edilmiş veya genel kurul kararıyla pay sahibi olan ortaklardan seçilmiş en az 3 kişiden oluşmaktadır. Anonim şirketin tüzel kişi ortağının bulunması durumunda, söz konusu tüzel kişi ortağın temsilcisi yönetim kurulu üyesi seçilebilmektedir. Yönetim kurulu üyeleri, en çok 3 yıl süreyle

seçilirler.

TTK'nın 347'nci maddesine göre, anonim şirketlerde, 5'ten fazla olmamak üzere denetçi bulunur. Denetçi sayısı birden çok ise bir denetim kurulu oluşturulur. Denetçiler genel kurul kararıyla pay sahiplerinden veya pay sahibi olmayanlar arasından, kuruluştaki ilk defa 1 yıl için daha sonraki genel kurullarda ise en fazla 3 yıl için genel kurul tarafından seçilirler. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyesi olamazlar ve şirkette başka görevler üstlenemezler. Birden fazla denetçinin olması halinde ise yarısından bir fazlasının TC vatandaşı olması gereklidir.

5.1.2.4. Limited şirketler

Büyük ticari işletmeler için zorunlu organizasyonlara lüzum göstermeyen küçük ve orta büyüklükteki teşebbüslerde, şahıs şirketlerinin ucuz ve kolay şekilde kurulmalarına rağmen sınırsız sorumlu olmalarının getirdiği tehlikeleri gidermek, anonim şirketlerin pahalı, zaman alıcı ve uzun formaliteleri gerektiren kuruluş işlemlerini hafifletmek ihtiyacı limited şirket türünü oluşturmuştur.

TTK'nın 503, 504 ve 507'nci maddelerine göre, limited şirketler, en az 2, en fazla ise 50 gerçek veya tüzel kişinin belli bir iktisadi maksat ve konu ile uğraşmak üzere kurulan, esas sermayesi belirli ve en az 5.000.-TL olması gereken şirkettir. Limited şirketlerde, anonim şirketlerde de olduğu gibi, şirket borçlarına karşı öncelikle şirket tüzel kişiliği, mal varlığı ile sorumludur. Ancak, şirket tüzel kişiliği, borçları karşılamakta yetersiz kalırsa (icra takibinin sonuçsuz kalması gibi), bu borçlara karşı limited şirket ortakları, sermayeleriyle sınırlı olmak şartıyla sorumlu tutulurlar.

Limited şirketlerin zorunlu organları, Ortaklar Genel Kurulu ve Müdürlerdir. Limited şirketteki ortak sayısının 20'yi aşması halinde ise bunlara Denetçiler ilave olunur.

Müdür, limited şirketlerde idare ve temsil yetkisi müdürlerce kullanılır. Normal ve günlük işlerde karar verme yetkisi şirket müdürlerindir. Olağanüstü işler için karar verme yetkisi ortaklar genel kurulundandır. Müdürün adedi bakımından bir kısıtlama getirilmemiştir. Şirketin idare ve temsili bir kişiye bırakılmış ise, ona müdür denir. Birden çok kimseye bırakılmışsa, Müdürler Kurulundan söz edilir. Limited şirketlerin müdür ortakları, bu sıfatları ile şirketin belge ve hesaplarını incelemek ve denetlemek imkânına sahiptirler. Yönetici olmayan ortaklar şirket işlerini adi şirket hükümlerine göre tetkik edebilirler.

5.1.2.5. Yapı kooperatifleri

Kooperatif Kanunu'nun 1'inci maddesi uyarınca, ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini, özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir. Aynı Kanunun 2'nci maddesine göre kooperatifler, en az 7 ortak tarafından imzalanacak ana sözleşme ile sermaye miktarı sınırlandırılmaksızın kurulur. Faaliyet konusu gayrimenkul inşası olan kooperatifler ise yapı kooperatifidir.

Kooperatiflerin genel kurul, yönetim kurulu ve denetçiler olmak üzere 3 zorunlu organı vardır. Yapı kooperatiflerinde konut, işyeri ve ortak sayısı genel kurulca belirlenir. Yönetim kurulu, genel kurulca kararlaştırılan sayının üzerinde ortak kaydedemez. Yönetim kurulu en az 3 kişi olmak zorundadır. Denetçiler bir veya birden fazla sayıda olur.

Yapı kooperatifleri yaygın olarak rastlanılmaktadır. Ancak büyük çaplı projelerde tercih edilen bir şirket türü değildir. Daha çok yaşanan yöre, kan bağı ve iş nedeniyle ortak özellikleri olan kişiler yapı kooperatifi kurarak faaliyet göstermektedir.

5.1.3. İş ortaklıkları ve konsorsiyumlar

İş ortaklıkları, tüzel ya da gerçek kişilerle belli bir işin birlikte yapılmasını ortaklaşa yüklenmek ve kazancını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklar olup, ortaklar işin tamamının bitirilmesinden müştereken ve müteselsilen sorumludur.

KVK'nın 2'nci maddesinin 7'nci fıkrasında, iş ortaklıkları, aynı maddenin diğer fıkralarında yazılı kurumların kendi aralarında veya şahıs ortaklıkları ya da gerçek kişilerle, belli bir işin birlikte yapılmasını ortaklaşa yüklenmek ve kazancını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklardan bu şekilde mükellefiyet tesis edilmesini talep edenler şeklinde tanımlanmıştır.

1 Seri No.lu KVK Genel Tebliğinin 2.5 bölümünde iş ortaklıkları ve konsorsiyumlar aşağıdaki ifadelerle detaylı olarak anlatılmıştır:

“Kurulacak olan iş ortaklığının kurumlar vergisi mükellefi sayılabilmesi için en az aşağıdaki unsurları taşıması gerekir.

- Ortaklardan en az birisinin kurumlar vergisi mükellefi olması,
- Ortaklığın belli bir işi sonuçlandırmak üzere yazılı bir sözleşmeyle kurulması,
- İş ortaklığı konusunun belli bir iş olması,
- Birlikte yapılacak olan işin belli bir süre içinde gerçekleştirilmesinin öngörülmesi,
- İş ortaklığı ile işveren arasında bir yüklenim sözleşmesinin olması,
- Tarafların, müştereken yüklenilen işin belli bir veya birden fazla bölümünden değil, tamamından işverene karşı sorumlu olmaları,
- İşin bitiminde kazancın paylaşılması,
- Birlikte yapılması öngörülen ve müştereken yüklenilen işin bitimi ve VUK'da belirtilen mükellefiyetle ilgili ödevlerin tamamının yerine getirilmesiyle mükellefiyetin sona ermesi.

Yukarıda belirtilen genel unsurlar dikkate alındığında, her ortağın işin belli bir bölümünün yapımını yüklediği konsorsiyumlar iş ortaklığı tanımı dışında kalmaktadır. Bu tür ortaklıklarda (konsorsiyum) her bir ortağın yapacağı işin yüklenim sözleşmesinde açıkça belirtilmesi zorunludur. Ancak, yüklenim sözleşmesinde belirtilmemekle beraber, ortakların kendi aralarında yapacakları sözleşme ile her bir ortağın yükleneceği işin belirlenmesi ve işveren idarece de bu sözleşmenin kabulü halinde, bu tür ortaklıklar da "konsorsiyum" olarak kabul edilecektir.

Örneğin; bir hidroelektrik santrali inşası işi için tek bir iş ortaklığı kurulabilir. Aynı işveren tarafından söz konusu santral ile bağlantılı elektrik iletim sisteminin kurulması işi için ayrı bir ihale düzenlendiği takdirde bu iş için ayrı bir iş ortaklığı kurulması gerekmektedir.

Belli bir iş için kurulacak olan iş ortaklığında işin bitim tarihi, taahhüt sözleşmesinde belirlenen esaslara göre tayin olunacaktır. Ancak, işin bitimi iş ortaklığının da sona erdiğini göstermez. Bu iş dolayısıyla mükellefiyetle ilgili ödevlerin tamamının da yerine getirilmesi (Örneğin, tahakkuk eden vergilerin tamamının ödenmesi) gerekir. Vergisel ödevlerin tamamının ikmal edilmesinden sonra iş ortaklığı sona ermiş sayılır.

Öte yandan, iş ortaklıklarının tasfiyesi, Borçlar Kanunundaki adi ortaklıkların dağılmasına ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.

İş ortaklıkları, KVK'da ayrı bir kurum olarak değerlendirilmekte ve kurumlar vergisi mükellefi olarak sayılmaktadırlar. İş ortaklıklarının faaliyetinden doğan kazanç, kurumlar vergisine tabi tutulmakta ve vergi sonrası kazanç ortakların hisselerine göre ortaklara dağıtılmaktadır. Adi ortaklıklardaki gibi şirketin zararlarını ortaklar kendi kazançlarından indirim konusu yapamazlar.”

Konsorsiyumlar, yukarıdaki ifadelerde yer verildiği üzere, işin tamamından değil belli bölümünden sorumludurlar. Ayrıca, konsorsiyum ortakları tüzel kişilerden oluşmaktadır. İş ortaklıklarıyla konsorsiyumlar arasındaki en önemli fark, konsorsiyumların ortaklarının işin sadece belirlenen kısmından sorumlu olmalarına karşın iş ortaklıklarının ortaklarının işin tamamından müştereken ve müteselsilen sorumlu olmalarıdır. İş ortaklıkları ile konsorsiyumlarının tüzel kişiliği ise yoktur.

5.1.4. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)

5.1.4.1. Özellikleri

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, SPK tarafından düzenlenen GYO, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle, faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir. Ülkemizde GYO, SPK tarafından ilk defa 21.10.1999 tarihinde yayınlanan ve günümüze kadar güncellenerek son halini alan “Seri: VI, No:11-Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine göre kurularak faaliyet göstermektedir. Söz konusu tebliğ uyarınca, GYO’ların ana unsurları şunlardır:

- Kayıtlı sermaye sisteminde anonim şirket olarak kurulması,
- Çıkarılmış sermayelerinin asgari %49’u oranındaki hisse senetlerini halka arz edilmesi,
- Ticaret ünvanında gayrimenkul yatırım ortaklığı ibaresi taşıması,
- Portföylerinin en az %75’inin ana sözleşmelerinde belirtilen alanda yatırım yapması.

GYO, aşağıdaki faaliyetleri yapamaz:

- Bankalar Kanunu’nda tanımlandığı üzere mevduat toplama ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler,
- Ticari, sınai veya zirai faaliyetler,
- İzin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere, kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışındaki sermaye piyasası faaliyetleri,
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenme ve bu amaçla personel ve ekipman edinme faaliyetleri,
- Başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler,
- Mevzuatta izin verilen faaliyetler hariç olmak üzere hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletme ve bu amaçla personel istihdam etme faaliyetleri.

5.1.4.2. Önemi

Az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde hâlihazırdaki sermaye yatırımlara yönlendirilemediğinden finansman kaynağı sıkıntıları yaşanmaktadır ve bu durum ekonomik gelişmeyi engelleyici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sorunu aşabilmek, tasarruf ve sermaye birikiminin yeterli olması şartına bağlıdır. Gayrimenkul sektöründe ise finansman sıkıntısı daha çok hissedilmektedir. Çünkü, gayrimenkul yatırımları yüksek değerli yatırımlardır ve bunları karşılayacak büyük kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun yanında, gayrimenkul yatırımlarına finansman sağlayacak araçların kısıtlı olması ve gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesinde gerekli hukuki ve kurumsal alt yapı eksikliğinin de bunda önemli payı vardır (Kaçira, 2009, s.1).

Yatırımların ve ekonominin canlılık kazanması amacıyla küçük yatırımcıların sermaye piyasalarına çekilmesi GYO'ların varlığına önem kazandırmıştır. Çünkü GYO, portföylerinde asıl olarak gayrimenkulleri bulundursalar da, bu yatırımlara ait riskleri de barındırdıklarından, küçük yatırımcıların bütünüyle mülkiyetlerini hiçbir şekilde edinemeyecekleri değerlere ulaşan yatırımlar yapmalarını sağlamaktadırlar. Öte yandan bu durum, büyük ölçekli gayrimenkul projelerine, iş merkezleri, siteler, hipermarketler gibi büyük yatırımların finansmanlarına kaynak oluşturmaktadır. Bu da, GYO'ların hem tasarrufları yatırıma dönüştüren hem de yatırımlara finansman aracı olan kurumlar olma fonksiyonunu açıkça göstermektedir.

GYO'ların bir diğer özelliği de, gayrimenkul, yani arazi ve bina gibi taşınmaz malları, menkul değerler haline getirmeleridir. Böylece taşınmaz malların güvenlik, süreklilik gibi özelliklerine, bölünebilirlik ve hareketlilik özellikleri kazandırılmaktadır. GYO sayesinde, gayrimenkul mülkiyeti ve gayrimenkul üzerindeki diğer ayni haklar, menkul değerler haline gelmekte; gayrimenkul ve ona bağlı söz konusu haklar; menkul kıymet (hisse senedi) ile temsil edilmiş olmaktadır. Böylece GYO, hem gayrimenkul, hem de menkul piyasalarında, kurumsal yatırımcı sıfatıyla, lokomotif bir rol oynamaktadır (Kaçira, 2009, s.2).

GYO yoluyla yatırımcılar, borsada GYO'ların hisse senetlerini satın alarak portföydeki gayrimenkullere küçük oranlarda iştirak edebilmektedir. Böylece hem portföydeki kıymetlerin yüksek rantından yararlanabilmekte hem de istedikleri zaman ortaklık hisse senetlerini borsada nakde dönüştürebilmektedirler. Ayrıca,

ortaklığın gayrimenkul portföyünü uzman kişiler yönettiğinden gayrimenkul yatırımlarının uzman kişiler tarafından yapılması da sağlanmış olmaktadır.

GYO, sağlam esaslara dayalı olarak kurulup çalıştırıldığında, ekonomiye çok yönlü faydalar sağlayan kurumlar haline gelmektedir. Atıl gayrimenkullerin değerlendirilmesi, büyük altyapı yatırımlarının finansmanı, sermaye piyasasına alternatif yatırımcı kazandırılması, gayrimenkul piyasasında kurumsal yatırımcı olmaları, mesken sektörü geliştirmeleri, inşaat sektörüne düzen ve disiplin getirmeleri sağladıkları faydalardan en önemlileridir.

5.1.4.3. Tarihçesi

GYO'ların ilk ortaya çıktıkları zamandan bugüne kadar geçirdiği siyasi, ekonomik ve hukuki gelişmeler dünyada ülkelere göre farklılık arz etmektedir. Amerika Birleşik Devletleri, Almanya ve Türkiye'de GYO'ların tarihçesi, aşağıda detaylı olarak ele alınmıştır.

- **Amerika Birleşik Devletleri (ABD)**

ABD'de geçerli olan hukuk sistemi, Common Law'a dayalı iş ortaklıkları 19'uncu yüzyılda çeşitli yatırım faaliyetlerinde kullanılmış ve büyüyen gayrimenkul endüstrisinden kazanç sağlamak için "The Massachusetts Trusts" adıyla ilk örgütlenmeler ile gündeme gelmişlerdir (Booth, 2006). O dönemde, iş ortaklıklarının tüzel kişilikleri bulunmadığından şirketlerin tabi oldukları kurallara tabi değillerdi. Şirket olarak kabul edilmemelerinin en büyük avantajı vergiden muaf tutulmalarında kendini gösteriyordu (Garrigan ve Parson, 1998, s. 83). Bir yandan da bu dönemde ABD'de şirketlerin gayrimenkule yatırım yapmaları ve gayrimenkul mülkiyetini kazanmaları kanunlarca kısıtlanmış olduğundan, yatırımcılar iş ortaklıkları şeklinde örgütlenmek suretiyle, gayrimenkul yatırımı yapmaya başlamışlardır.

İlk zamanlarda sadece Boston'da küçük bir piyasada faaliyet gösteren ortaklıklar, yıllar içinde batıdaki eyaletlere doğru genişlemelerini sürdürmüşlerdir. 1935 yılında ABD Üst Mahkemesinin "Morrisey v. Commissioner" davasında verdiği kararla, vergi muafiyeti için ortak bir girişim olması, iş yapma amacı devamlılık kısıtlarını belirlemiştir (Garrigan ve Parson, 1998, s. 35). Bu kararla, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gerileme dönemine girip, neredeyse isimleri dahi unutulmuştur.

GYO'lara ilişkin ilk kanuni düzenleme, 1960 yılında Ulusal Gelir Kanunu'nda (Internal Revenue Code-IRC) yapılan değişikliktir (Booth, 2006). Yapılan değişiklikle GYO (Real Estate Investment Trust-REIT) olmanın esasları düzenlenmiş, GYO faaliyetlerinin sınırları çizilmiştir. Bu düzenlemenin amacı da, küçük yatırımcıyı koruyan GYO'ların, vergiden muaf tutulmaları idi (Block, 2002). Ancak, dönem başkanının değişiklik teklifini reddetmesi üzerine, kongre tarafından uzun çalışmalarla ikinci kez sunulan ve GYO'lara ilişkin katı vergi mevzuatının yumuşatılması ile ilgili hükümler içeren tasarı, 1960 yılında kanunlaşmıştır. GYO'lara bir yandan vergi muafiyetleri tanınırken bir yandan da faaliyetleri ile ilgili yasaklamalar getirilmiştir. Düzenlemeyle birlikte artık GYO, kendileri bir projeyi ve işi yönetemeyerek, gayrimenkullerin yönetimini de bağımsız bir tarafa yaptırmak zorunda kalmıştır (Mullaney, 1997).

GYO, 1970'li yıllarda ilk kez sermaye piyasasında işlem görmeye başladıklarında işlemleri suiistimallere maruz kalsa da yatırımcılarına yüksek düzeyde kazanç sağlamayı başarabilmiştir. GYO 1986 yılında Vergi Reformu ve 1987 yılında IRC de yapılan değişikliklerden sonra adeta yükselme dönemine geçmiş ve büyük bir gelişme göstermiştir. Bu değişikliklerle GYO'ların yönetim esaslarında önceki düzenlemenin tam karşısında bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, GYO'lar artık sahip oldukları gayrimenkulleri kendileri yönetebilecek ve kiracılarına rutin gayrimenkul yönetim hizmetlerini verebilmiştir. Ayrıca bu düzenleme, GYO'lara gayrimenkul yönetim hizmetlerini yerine getirecek yan kuruluşlar kurma ve hisselerinin tamamına sahip olma imkanı da tanımıştır. Hukuksal koruma alanı genişletilen GYO'lar artan sermayelerini kısa vadeli yatırıma yönlendirme olanağına da bu düzenleme ile sahip olunca yönetim artık GYO'ların eline geçmiştir.

Bugünkü GYO'ların da etkili ve başarılı portföy yönetiminde bu değişikliğin önemi büyüktür. Böylece GYO'lar gayrimenkulleri alıp, satan, yöneten, kiralayan, elinde tutup, ıslah eden ve projeler gerçekleştiren; yönetimini kendi elinde tutan donanımlı şirketlere dönüşmüştür (Block, 2002, s.128-129).

Günümüz ABD'sinde GYO, yaşamın her alanında yaygınlaşmış, kuruluş amaçlarına odaklanmış, geniş portföylere sahip ve portföyünü kendisi yöneten uzman kurumlar haline gelmiş ve finans dünyasında çok önemli bir yere sahip olmuştur.

- Almanya

Avrupa’da GYO’ların gelişimi incelendiğinde, Birinci Dünya Savaşı’ndan sonra sanayisini güçlendirme gayretinde olan Almanya ihtiyaç duyduğu sermayeye ulaşmak ve dış borçlanma ile kaynak yaratmak istememesinden dolayı yatırım ortaklıklarına başvurmak istemiş ve ABD’deki başarılı uygulamaları örnek almıştır. İlk yatırım ortaklığı 1923 yılında sermaye birliği şeklinde kurulmuştur. Bu oluşumunda amacı vergi muafiyetinden yararlanmaktır. Zira Alman Yatırım Ortaklıkları da zaman içinde yapılan düzenlemelerle kurumlar vergisinden ve ticari işletme vergisinden muaf tutulmuşlardır (Vural, 1978).

Alman Hukukunda yatırım ortaklıklarına ilişkin 1957 yılında yapılan ilk kanuni düzenleme ile, temel ilkeler ortaya konarak, tasarruf sahiplerinin haklarının teminat altına alınması amaçlanmıştır. Yatırım ortaklıklarının Alman finans piyasaları içindeki önemli yeri ve gelişmekte olan bir kurum olması nedeni ile yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuş, Alman Yatırım Ortaklıkları Kanunu’nda önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerde Amerikan ve İngiliz kanunları baz alınmış, Alman hukuk sistemi ile söz konusu ülkelerdeki hukuk kurumları bağdaştırılmaya çalışılmış, Almanya için faydalı diğer ülkeler için de örnek bir düzenleme oluşturulmuştur (Aksoy, 1974). Bu düzenlemeye göre de, yatırım ortaklıkları anonim ortaklık ya da limited ortaklık olarak kurulabilecekler, portföylerinde menkul ya da gayrimenkul değerler bulundurabileceklerdir. Bu değerlerden oluşan portföy, ortaklık adına ve fakat yatırımcılar hesabına riskin dağıtılması ilkesiyle yönetilecek ve bu güvenilir kişi olan yönetici ortaklığa bırakılacaktır. Yönetici ortaklığın görevi; riskin dağıtılması ilkesini de göz önünde bulundurarak, gelir elde etme amacına uygun olarak, kazançlı yatırımlar yapmak, gelir getiren bir portföy oluşturmak ve bu portföyü işletmektir (Booth, 2006, s.4).

Ortaklığın malvarlığı ise portföyden tamamen bağımsızdır. Bağımsızlıkla amaçlanan, ortaklığın ekonomik olarak zarar görmesinden yatırımcıların etkilenmesini engellemektir.

Alman yatırım ortaklıklarının çarpıcı ve farklılık arz eden diğer bir yanı ise, portföyü yöneten ortaklığın yanında portföy bankasının bulunmasıdır. Güçlü bir devlet bankası olması gereken bu banka, portföyün denetimini yapmakta, her türlü tasarruf

işlemi için onayı gerekmektedir. Bu üçlü ilişkide yegâne gaye yatırımcının korunmasıdır (Aksoy, 1974, s. 68); (Vural, 1978, s. 48).

Alman yatırım ortaklıkları, portföylerindeki gayrimenkullerin en az yılda bir kez değerlemesini yapacak bağımsız bir bilirkişi kuruluna sahip olmak zorundadır. Bu kurul, gayrimenkullerin alımı ve devirlerde işlemin değerlemesini yapacaktır (Belen, 2002).

Almanya’da önemli birer kurumsal yatırımcı olan GYO, gayrimenkul yatırımlarının yaklaşık %20’sini gerçekleştirmiştir (Aksoy, 1974, s. 68); (Vural, 1978, s. 48).

- Türkiye

Ülkemizde yaşanan ekonomik istikrarsızlık, sosyal güvencenin yetersiz olması, hazine arazilerinin gecekondulaşmasını ve beraberinde çarpık kentleşme sonucunu doğurmuştur. Çarpık kentleşmenin sebep olacağı felaketler ülkemizde yaşanan doğal afetlerde kendilerini çok acı göstermişlerdir. Bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkul yönetiminin ciddi ve konusunda uzman kişi ve kurumlarla yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

Gayrimenkul yatırımlarının yüksek maliyetinin yanında ciddi vergi yükünü beraberinde getirmesi ve bunun karşılanması için en yaygın yöntem olan banka kredilerinin geri ödemelerinin ve faiz yükünün yüksek oluşu ile söz konusu yatırımlardan ancak uzun vadede getiri elde edilebilmesi, yatırımcıları bu sektörden uzaklaştırmaktadır. Bunun çözümü gayrimenkullerin kurumsallaştırılmasında ve menkul kıymetleştirilerek finansman sorununun aşılmasında yatmaktadır. Bu noktada devreye GYO girmektedir (Akçay, 1999).

GYO’lara özel ilk kanuni düzenleme, 21.10.1999 tarihinde yayımlanan Seri: VI No: 12 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ile SPK tarafından yapılmıştır. Ardından söz konusu düzenlemede de adım adım değişiklikler yapılarak, halen yürürlükte olan Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ ile son halini almıştır.

Özellikle gelişmiş olan ülkelerin sermaye piyasalarında çok uzun bir geçmişe sahip olan GYO, ülkemizde kısa bir geçmişe sahip olmakla birlikte bir takım sorunlarla karşı karşıya bulunmaktadır. GYO’ların en önemli sorunlarından biri olan yüksek enflasyon ve dalgalı faiz nedeniyle uzun vadeli kredilerin maliyetlerinin yüksek ve öngörülemez olmasından dolayı kullanımlarının mümkün olmamasıdır. Ancak,

ekonomik büyümeye katkı sağlayan sektörlerin başında gelen gayrimenkul sektörünün, enflasyon ve faizlerin düşmesi ile birlikte portföy yapılarındaki değişiklikler dikkat çekicidir. Ernst & Young tarafından yayınlanan “Küresel GYO Raporu 2007”de (Url-15) Türkiye, yüzde 24,33’lük toplam getiri oranıyla getiri oranları bakımından dünyada 9’uncu sırada yer almıştır. Söz konusu getiri oranı ile Türkiye sıralamada ABD, Hollanda, Belçika, Hong Kong, İngiltere gibi ülkeleri geçmiştir. Bununla birlikte, GYO’ların ülkemizdeki gelişim süreci, 1997 yılından Haziran 2010 tarihine kadarki ülkemizdeki GYO’ların sayılarında ve portföy değerlerindeki değişimi gösteren aşağıdaki çizelge ile daha net olarak görülecektir.

Çizelge 5.5: Ülkemizdeki GYO sayılarında ve portföy değerlerindeki yıllara göre değişim

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy Değeri (Url-16)			
Yıl	Sayısı	Portföy Değeri	
		(xBin TL)	(xMilyon \$)
1997	2	8.800	43
1998	5	135.799	434
1999	8	418.513	796
2000	8	531.873	792
2001	8	890.575	621
2002	9	1.081.125	661
2003	9	1.179.000	845
2004	9	1.383.000	1.030
2005	10	2.209.000	1.645
2006	11	2.480.857	1.756
2007	13	4.117.754	2.471
2008	14	4.269.388	2.652
2009	14	4.739.856	3.172
2010/06	15	5.221.893	3.295

Ekim 2010 tarihi itibarıyla, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören 20 adet GYO mevcuttur.

Kayıt dışı işlemlerin yoğun olduğu gayrimenkul piyasasında, sektörün kayıt içine alınmasında SPK denetimindeki GYO’ların katkısı önemlidir.

5.2. Vergilendirilme

5.2.1. Genel olarak şirket türlerinin vergilendirilmesi

Adi şirket ve kolektif şirket ortakları ile adi komandit şirketlerin komandite ortakları, şirket kazancından paylarına düşen gelirler dolayısıyla gelir vergisi mükellefi iken söz konusu şirketler kurumlar vergisi mükellefi değildir. Konsorsiyumlar da kurumlar vergisi mükellefi değildir, ancak tüzel kişi olan her bir ortağa düşen kazanç kurumlar vergisine tabi tutulur. Limited şirket, anonim şirket, kooperatifler, iş ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir. Ayrıca, KDV ve diğer dolaylı vergilerde mükellef, şirket türüne bağlı olmaksızın şirkettir.

Gelir vergisi oranı kademeli olarak %15-35 arasında değişmekte iken kurumlar vergisinin oranı %20'dir. Genellikle uzun vadeli ve büyük çaplı yatırım yapmak isteyen girişimciler, faaliyetlerini kurumlar vergisine tabi olan kurumlar bünyesinde yürütürken, küçük çaplı proje yapmak isteyen girişimciler, faaliyetlerini adi ve kolektif şirketler bünyesinde yürütürler. Belli bir işin üstlenilmesi ile kurulan iş ortaklıkları ile konsorsiyumlarda; konsorsiyumların, her bir ortağın işin belli bir kısmından sorumlu olması ve payı oranında kar veya zarara ortak olması dolayısıyla, girişimciler tarafından daha çok tercih edilmesine rağmen iş ortaklıkları pratik hayatta daha yaygındır. Bunun sebebi ise, işverenlerin iş nitelikleri ve sürecinin denetimi için iş ortaklıklarındaki müştereken ve müteselsilen sorumluluk müessesesini önemsemeleridir.

5.2.2. Gayrimenkul yatırım şirketlerinin verginin konusuna giren faaliyetleri ve işlemleri

5.2.2.1. İnşaa, kiralama ve alım-satım faaliyetleri

Gayrimenkul şirketleri şirket türleri itibarıyla, inşa ettikleri gayrimenkullerin satışından, kiraladıkları gayrimenkullerden ve alıp satarak elde ettikleri kazançlardan dolayı kurumlar vergisine veya ortakları doğrudan gelir vergisine tabidir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin 1 yıldan fazla süreyle elde tutulması halinde alım-satım kazancı dolayısıyla vergilendirme yapılmazken, 1

yıldan daha kısa sürede elden çıkarılması halinde ise elde edilen kazanç %10 stopaja tabi tutulmaktadır.

5.2.2.2. Gayrimenkullere ilişkin çeşitli işlemler

Şirketlerin imzalamış olduğu tüm sözleşmeler, tutarları üzerinden damga vergisine tabi tutulur. Öte yandan, gayrimenkullere ilişkin çeşitli işlemler dolayısıyla belediyeler tarafından tahsil edilen vergi, harç ve katılma payları ile gayrimenkullerin mülkiyeti veya zilyetliği nedeniyle bina vergisi, arazi vergisi olmak üzere 4 yılda bir defa ödenen emlak vergisi söz konusudur.

5.2.2.3. Ortaklara kâr dağıtım işlemleri

Gerçek kişi olan adi ve kollektif şirket ortakları ile adi komandit şirketlerdeki komandite ortaklar, şirketin kazançlarından paylarına düşen kısmı gelir olarak beyan ederler. Beyan ettikleri gelirler üzerinden yerli veya yabancı olmasına bakılmaksızın gelir vergisi hesaplanır.

Tam mükellef kurum (Türkiye’de kurulmuş) olan limited şirketler, anonim şirketler, iş ortaklıklarının kârlarını ortaklarına dağıtması sırasında ortakların özelliklerine göre stopaj uygulanır. Kar payı elde eden ortak tam mükellef kurum ise KVK-5/1a gereğince stopaj uygulanmaz ve vergiden istisna iken, ortak tam mükellef gerçek kişi, dar mükellef (Türkiye’de geçici olarak kalanlar) gerçek kişi vergiden muaf olan tam veya dar mükellef gerçek kişi ise GVK-94/6b gereğince %15 stopaj uygulanır. Ortağın dar mükellef kurum olması halinde kar payı üzerinden KVK-30/3 gereğince yine %15 stopaj uygulanır. Stopaja tabi tutulmuş olan söz konusu kar payı gelirleri 22.000.-TL (1.1.2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere)’yi geçmesi halinde beyan edilerek ödenmiş olan stopaj, hesaplanan vergiye mahsup edilir.

Ancak, çifte vergilemeyi önleme anlaşmaları gereğince yabancı ortaklara kar dağıtımında bazı farklı uygulamalar mevcuttur. Söz konusu anlaşmalar, kar payını vergileme hakkını kar payını elde eden kişinin mukimi olduğu ülkeye vermesine rağmen, kaynak ülkeye de üst sınırlar belirlenerek kısmi vergileme hakkı vermektedir. Örneğin üst sınır Arnavutluk ve Mısır’da %5, Yunanistan’da %15, Bulgaristan’da %10, Rusya’da %10 olmak üzere, çoğu Avrupa ülkesinde %15’dir.

Öte yandan, GYO tarafından dağıtılacak olan kar payları üzerinden yapılacak olan stopaj oranı, Bakanlar Kurulu Kararı ile % 0 olarak belirlenmiştir.

5.2.3. Gayrimenkul şirketlerine vergi kanunlarında tanınan muafiyet ve istisnalar

Gayrimenkul şirketlerine vergi kanunlarında tanınan muafiyet, istisna ve diğer vergisel avantajlar şunlardır:

- İhracat, yurt dışında inşaat, onarma, montaj ve taşımacılık faaliyetlerinde bulunan mükellefler, bu bentte yazılı giderlere ilaveten bu faaliyetlerden döviz olarak elde ettikleri hâsılâtın binde beşini aşmamak şartıyla yurt dışındaki bu işlerle ilgili giderlerine karşılık olmak üzere götürü olarak hesapladıkları giderleri de indirebilirler (GVK-40/1).
- Beyan edilen gelirin % 10'unu aşmaması, Türkiye'de yapılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunan gerçek veya tüzel kişilerden alınacak belgelerle tevsik edilmesi şartıyla, mükellefin kendisi, eşi ve küçük çocuklarına ilişkin olarak yapılan eğitim ve sağlık harcamaları dönem kazancından indirilebilir (GVK-89/2).
- Aşağıdaki şartları sağlayan yapı kooperatifleri kurumlar vergisinden muaftır (KVK-4/1k):
 - Sermayesi üzerinden kazanç dağıtılmaması,
 - Yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmemesi,
 - Yedek akçeleri ortaklara dağıtılmayan ve sadece ortaklarla iş görülmesi (Yapı kooperatiflerinin kendilerine ait arsalarını kat karşılığı vererek her bir hisse için bir iş yeri veya konut elde etmeleri ortak dışı işlem sayılmaz.),
 - Kuruluşundan inşaatın bitim tarihine kadar yönetim ve denetim kurullarında, söz konusu inşaat işlerini kısmen veya tamamen üstlenen gerçek kişilerle tüzel kişi temsilcilerine veya Kanunun 13. maddesine göre bunlarla ilişkili olduğu kabul edilen kişilere veya yukarıda sayılanlarla işçi ve işveren ilişkisi içinde bulunanlara yer vermemesi,
 - Yapı ruhsatı ile arsa tapusu kooperatif tüzel kişiliği adına tescil edilmesi.

- Yurt dışındaki inşaat, onarım, montaj işleri ve teknik hizmetlerin yapılabilmesi için ilgili ülke mevzuatına göre ayrı bir şirket kurulmasının zorunlu olduğu durumlarda, özel amaç için kurulduğunun ana sözleşmelerinde belirtilmesi ve fiilen bu amaç dışında faaliyetinin bulunmaması şartıyla, söz konusu şirketlere iştirak edilmesinden elde edilen kazançlar başka şart aranmaksızın kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur (KVK-5/1.b).
- Türkiye’de kurulu gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları ile konut finansmanı fonları veya varlık finansmanı fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım-satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır (KVK-5/1.d ve Damga Vergisi Kanunu’na ekli 2 sayılı liste).
- Kurumların, en az 2 tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların % 75’lik kısmı, satışın yapıldığı yılı izleyen 2’nci takvim yılının sonuna kadar satış hasılatının tahsil edilmesi ve istisnadan yararlanan kazanç tutarının satışı izleyen 5’inci yıl sonuna kadar pasifte özel bir fon hesabında tutulması şartıyla kurumlar vergisinden ve katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. Söz konusu işlemlerle ilgili imzalanan kağıtlar damga vergisinden müstesnadır (KVK-5/1.e, KDV-17/4.r).
- Yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanarak Türkiye’de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilen kazançlar, kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur (KVK-5/1.h).
- Teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgelerde elde edilen faaliyet kazançları ile 5746 sayılı Kanun kapsamındaki AR-GE faaliyetleri dolayısıyla yapılan harcamalar, kurumlar vergisinden indirilebilir.
- Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri, katma değer vergisinden müstesnadır (KDV-17/4.k).

Şirketler, yatırım planlaması yaparken verecekleri kararlar ulaşmayı hedefledikleri amaca uygun olarak etkin ve tutarlı olmalı, vergi veya diğer ekonomik avantajlar ise, söz konusu kararların ayrıntıları şekillendirirken dikkate alınmalıdır. Aksi halde, yatırımı ekonomik yapma gayreti amaca ulaşmayı imkânsızlaştırır.

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMELERİ ALANINDA ÜLKEMİZİN KONUMU

6.1. Değerleme Altyapısı

Gayrimenkul değerlemesi için geniş ve yeterli veritabanı oluşturmak çok önemlidir. Değeri takdir edilecek olan gayrimenkul ile bu gayrimenkule yakın ve benzer özelliklere sahip gayrimenkullere ilişkin olarak oluşturulan veritabanı (teknik özellikleri, alım-satım bilgileri vb.) ne kadar yeterli ise gayrimenkulün değeri de o kadar gerçek değerine yakın olarak tespit edilebilir. Gayrimenkuller sık sık alınıp satılmadığı ve gayrimenkullerin çok fazla sayıda bileşeni bulunmasından dolayı, gayrimenkullere ait geniş ve yeterli veritabanları oluşturmak çok uzun zaman gerektirmektedir.

Tezin 3.4 bölümünde görüldüğü üzere, Amerika’da CRE (The Counselor of Real Estate) 1953, AI (Appraisal Institute) 1932, ASA (The American Society of Appraisers) 1936 yılında; İngiltere’de RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 1868 yılında; Kanada’da AIC (Appraisal Institute of Canada) 1938 yılında kurulmuştur. Ayrıca, Avrupa kıtasındaki ülkelerde yer alan değerleme kuruluşlarının üye olduğu topluluk olan TEGOVA (The European Group of Valuers’ Associations) 1997 yılında ve uluslararası çapta birçok ülkeden kuruluşların üye olduğu IVSC (International Valuation Standards Committee) ise 1981 yılında kurulmuştur. Ancak, Türkiye’deki DUD (Değerleme Uzmanları Derneği), henüz yeni denilebilecek tarih olan 2001 yılında kurulmuştur.

Amerika, Kanada, Avrupa ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkeler, gayrimenkul değerlemesi alanında ortalama 50–60 yıl önce kurumsallaşmaya başlamış olup günümüzde standartlar üreterek uluslararası arenada bu konuda söz sahibi olmaktadır. Ancak, ülkemizde ise 2000’li yıllarda başlayan gayrimenkul değerlemesi, günümüzde yeni yeni gelişerek kurumsallaşmaktadır. Ülke olarak, gayrimenkul değerlemesi alanında gecikmiş olmamız, bu konuda geniş ve yeterli veritabanı oluşturulamamasına neden olmak suretiyle, kamu ve özel sektörün ilkel

metotlarla değerleme yapmasına; hatalı yapılan değerlemeler nedeniyle de tarafların mağdur olmalarına yol açmaktadır. Bununla birlikte, eksik bilgilendirme dolayısıyla da gayrimenkul sektöru kendinden beklenen seviyede gelişim gösterememektedir.

Öte yandan, gayrimenkul değerlemesinin bağımsız ve tarafsız olarak yapılması çok önemlidir. Örneğin, ABD’de taşınmaz değerlemesi hizmeti verecekler için gerek mesleğe giriş ve gerekse etik kurallara uyum konusunda son derece katı uygulamalar getirilmiştir. Appraisal Institute (Değerleme Enstitüsü) tarafından yapılan tüm işler ve yazılan tüm raporlar izlenmekte, denetlenmekte ve ufak bir suistimalde çalışma lisansları hemen iptal edilmektedir. Ancak, ülkemizin gayrimenkul değerlemesi alanında yeterli veritabanı oluşturmamış olması nedeniyle, değerleme yapanların etik kurallara uyumu tam olarak denetlenememektedir.

6.2. Kamu Yönetimi Uygulamaları

6.2.1. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın uygulaması

Kamu tarafından yaptırılan inşaat işlerinde ve mahkeme kararıyla icra takiplerinde yapı maliyetleri hesaplanırken Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın her yıl yayımladığı “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”de yapıların cinslerine göre sınıflandırılarak belirlenen m² birim maliyetler dikkate alınmaktadır. Tezin Ek A.3 no.lu ekinde yer alan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında 2010 Yılında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”nde görüldüğü üzere, yapılar cinslerine göre 5 ayrı sınıfta ve her bir sınıf kendi içinde 2 ayrı grupta kategorize edilmek suretiyle, yapıların m² birim maliyetleri belirlenmiştir. Örneğin, söz konusu tebliğde görüldüğü gibi, hobi ve oyun salonları, katlı garajlar, akaryakıt ve gaz istasyonları, küçük sanayi siteleri ile konutlar (4 kata kadar) III. sınıfın A grubunda yer almaktadır. Teknik olarak birbirinden farklı çok fazla özellikleri olan yapılar, aynı grupta yer alarak aynı m² birim maliyetlere sahip olmaktadır. Bununla birlikte, yapının inşa edildiği yöreye göre birim maliyetlerin değişmesi gerektiği halde, söz konusu tebliğde yapının inşa edildiği yöreye göre farklı bir birim maliyet belirlemesi de yoktur.

Yeterli düzeyde gelişmiş olan değerleme altyapısı sayesinde, Avrupa ve Amerika’da oluşturulan ve kamu-özel sektör tarafından da yaygın olarak kullanılan, yapıların

ortalama m² birim maliyetleri, her bir yapı cinsi ve yapının bulunduğu yöre itibarıyla değiştiği gibi, işin hacmine göre de değişmektedir. Çünkü yapının cinsine ve yapının inşa edildiği yere göre, yapıların ortalama birim maliyetleri değişeceği gibi işin büyüklüğüne göre de değişecektir.

Örneğin, Amerika ve Kanada’da 930 bölge ve 50’den fazla yapı cinsi için yapılmış olan ve yaygın olarak da kullanılan “The RSMeans Quick Cost Estimator”, seçilen bölgede yapılacak projenin toplam maliyetinin beklenen değerini hesaplayan bir maliyet tahmin aracıdır. Bu hesaplamada, proje maliyetinin, mimari maliyetlerin, müteahhidin karının olabilecek en düşük, ortalama ve en yüksek değeri tespit edilir. Bu maliyet hesaplama programının veritabanındaki yapı cinsleri aşağıdaki gibidir (Url-17):

Çizelge 6.1: The RSMeans Quick Cost Estimator’ın veritabanında yer alan yapı cinsleri

Apartman (1–3 kat arası)	Hapishane	Ofis, 5–10 Katlı
Apartman (4–7 kat arası)	Hastane, 2–3 Katlı	Ofis, 11–20 Katlı
Apartman (8–24 kat arası)	Hastane, 4–8 Katlı	Otogar
Adliye Sarayı, 1 Katlı	İtfaiye Binası, 1 Katlı	Oto yıkama
Adliye Sarayı, 2–3 Katlı	İtfaiye Binası, 2 Katlı	Okul, İlkokul
Banka	Jimnastik Salonu	Okul, Lise, 2–3 Katlı
Belediye Binası, 1 Katlı	Kilise	Okul, Jr High, 2–3 Katlı
Belediye Binası, 2-3 Katlı	Klüp, Memleket	Okul, Meslek
Çamaşırhane (Self Servis)	Klüp, Sosyal	Otel, 4–7 Katlı
Day Care Center	Kolej, Sınıflar, 2–3 Katlı	Otel, 8–24
Depo, Ambar	Kolej, Öğrenci Yurdu, 2–3 Katlı	Polis Karakolu
Fabrika, 1 Katlı	Kolej, Öğrenci Yurdu, 4–8 Katlı	Postane
Fabrika, 3 Katlı	Kolej, Laboratuvar	Santral
Garaj, Oto Galeri	Kolej, Student Union	Sinema Salonu
Garaj, Otopark	Kütüphane	Sosyal Merkez
Garaj, Yeraltı Otopark	Lokanta	Süpermarket
Garaj, Oto Tamir	Lokanta, Fast Food	Tıbbi Yazıhane, 1 Katlı
Garaj, Yeraltı Otopark	Mağaza, Retail	Tıbbi Yazıhane, 2 Katlı
Garaj, Oto Tamir	Ofis, 1 Katlı	Toplantı, Konser Salonu
Garaj, Oto Servis	Ofis, 2–4 Katlı	Yüzme Havuzu, Kapalı

Yukarıdaki çizelgede ayrı kategorize edilmesinden anlaşılacağı üzere, kat sayısı da birim maliyetleri etkileyen faktörlerden bir tanesidir. The RSMeans Quick Cost Estimator’ın çalışma sistematüğını görmek için, günümüz fiyatlarıyla New York’da inşa edilecek olan brüt alanı 200 m² ve 400 m²’lik 2 bankanın maliyet tahminlerini

bu aracı kullanarak hesaplayalım. (1 square foot= 0,09290304 m²; 200 m² = 2.153 sf;
400 m²=4.306 sf)

Çizelge 6.2: Örnek olayın “RSMeans QuickCost Estimator” kullanılarak maliyet tahmini

RSMeans QuickCost Estimator (200 m² lik Banka İnşaatı Maliyet Tahmini) (Url-17)				
Project Title:	Örnek İnşaat 1			
Model:	Bank			
Construction:	Face Brick with Concrete Block Back-up / Steel Frame			
Location:	NEW YORK, NY			
Stories:	1			
Story Height (l.f.):	14			
Floor Area (s.f.):	2,153			
Data Release:	Year 2010 Quarter 3			
Wage Rate:	Union			
Basement:	Not included			
 Costs are derived from a building model with basic components. Scope differences and market conditions can cause costs to vary significantly.				
Cost Ranges		Low	Med	High
Total:		\$533.250	\$592.500	\$740.625
Contractor's Overhead & Profit:		\$133.200	\$148.000	\$185.000
Architectural Fees:		\$73.350	\$81.500	\$101.875
Total Building Cost:		\$739.800	\$822.000	\$1.027.500

RSMeans QuickCost Estimator (400 m² lik Banka İnşaatı Maliyet Tahmini) (Url-17)				
Project Title:	Örnek İnşaat 2			
Model:	Bank			
Construction:	Face Brick with Concrete Block Back-up / Steel Frame			
Location:	NEW YORK, NY			
Stories:	1			
Story Height (l.f.):	14			
Floor Area (s.f.):	4,306			
Data Release:	Year 2010 Quarter 3			
Wage Rate:	Union			
Basement:	Not included			
 Costs are derived from a building model with basic components. Scope differences and market conditions can cause costs to vary significantly.				
Cost Ranges		Low	Med	High
Total:		\$815.850	\$906.500	\$1.133.125
Contractor's Overhead & Profit:		\$203.850	\$226.500	\$283.125
Architectural Fees:		\$112.050	\$124.500	\$155.625
Total Building Cost:		\$1.131.750	\$1.257.500	\$1.571.875

Yukarıdaki maliyet tahminlerinde tahminlerde görüldüğü üzere, yapı maliyetleri inşa edilen yapının ölçeğindeki artışla aynı oranda artmamakta, azalan oranda artmaktadır.

6.2.2. Vergi idaresinin uygulamaları

6.2.2.1. Emsal bedel tespiti

Gelir, kurumlar veya katma değer vergilerinde verginin konusuna giren bir gayrimenkulün gerçek değerinin olmadığı, bilinmediği veya doğru olarak tespit edilemediği hallerde, vergi matrahına ulaşabilmek için emsal bedel tespitine gidilmesi gerekmektedir. Bu nedenle de emsal bedelin doğru olarak tespit edilmesi, hem kamu idaresi hem de şirketler ve vatandaşlar açısından çok önemlidir.

Tezin 3.2.3.2 bölümünde, emsal bedelin, ortalama fiyat esas ve maliyet bedeli esas ile tespit edilemediği hallerde takdir komisyonunca takdir edileceği; takdir komisyonu tarafından yapılacak takdirlerin ise, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılacağı ifade edilmiştir. Yine aynı bölümde, emsal bedel tespiti yapacak olan takdir komisyonlarının, VUK'un 72'nci maddesinin 1'inci fıkrasına göre, illerde defterdarın, ilçelerde mal müdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili 2 memuru ile seçilmiş 2 üyeden kurulacağı belirtilmiştir.

Tezin 3.4 bölümünde görüldüğü üzere, değeri etkileyen çok sayıda faktör olması dolayısıyla, her bir gayrimenkulün kendine özgü özellikleri dikkate alınmak suretiyle değer tespiti yapılmalıdır. Gayrimenkulleri çeşitli kategorilerde gruplandırarak hatalı belirlemeler yapılması yerine, etik kuralları ve teknik beceriler yönünden genel standartlar belirlenerek değer tespitinin değerleyicilerin takdirine bırakılması çok daha doğrudur. Bu nedenlerle, yukarıda açıklanan emsal bedel tespitinde izlenmesi öngörülen yolda herhangi bir problem yoktur. Ancak, takdir komisyonlarının örgütlenme şeklinin yerel olması ile merkezi idareye doğrudan bağlı olması değerlendirme prensiplerine aykırıdır. Çünkü Tezin 3.2.2 bölümünde yer verildiği üzere, değerlemelerde en önemli ve en çok üzerinde durulan husus, değer takdiri yapacak

olanların objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır. Takdir komisyonlarının yerellikten uzak, merkezi idareye doğrudan bağlı olmayan özerk kurumlar bünyesinde oluşturulması ve bu takdir komisyonlarının uluslararası değerlendirme standartları doğrultusunda, özellikle şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerine bağlı olarak, değer takdirini yapması gerekmektedir.

6.2.2.2. Vergi değerinin tespiti

Vergi değeri, emlak vergisinin matrahını oluşturmakta olup GVK'nın 72'nci maddesinde belirtilen emsal kira bedelinin hesaplanmasında da kullanılır. Bununla birlikte, Harçlar Kanunu'nun 63/2'nci maddesi uyarınca, tapu işlemlerinde dikkate alınan harç matrahlarının vergi değerinden düşük olamaması nedeniyle, çoğu zaman harç matrahlarını da belirlemektedir. Tapu kayıtlarında belirtilen harç matrahları ise, mükelleflerin gelir, kurumlar ve katma değer vergisine tabi faaliyetleri hakkında vergi idaresine önemli ölçüde veri kaynağı sağlamakla birlikte, ülkemizde değerlendirme altyapısının gelişiminde önemli rol oynamaktadır. Tüm bu nedenlerden dolayı, vergi değerinin doğru olarak belirlenmesi hem kamu yönetimi hem de vatandaşlar açısından büyük önem taşır.

- **Arsa ve arazilerde vergi değerinin tespiti**

Tezin 3.2.3.2 bölümünde arsa ve arazilerin vergi değerlerinin, VUK'un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir olunan birim değerler kullanılarak bulunacağı ayrıntılı olarak belirtilmiştir. VUK'un Mükerrer 49'uncu maddesinin b fıkrasının 1'inci bendine göre, takdir komisyonları arsalar ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerini 4 yılda bir tespit ederler. Bununla birlikte, EVK'nın 29'uncu maddesinin 2'nci fıkrasına göre, vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca, aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

Arsa ve arazilerin asgari ölçüde birim değerinin 4 yılda bir tespit edilmesi ile tespit yapılmayan yıllarda yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması, birçok yönden sıkıntılı bir uygulamadır. Çünkü gayrimenkul fiyatları birçok faktöre bağlı olarak kısa süreler içinde değişebilmektedir. Bununla birlikte, enflasyona bağlı

olarak değerinde değişiklik olmaktadır. Buna rağmen, 4 yılda bir birim değer tespitinin yapılması ile belirlenen değer yeniden değerlendirme oranında değil de enflasyon karşısında seviyesinin düşmesine sebebiyet verilecek ölçüde bu oranın yarısı kadar artırılması, gerçek değerden uzaklaşılmasına neden olacaktır. Vergi değerine esas teşkil edecek olan asgari birim değerinin bu şekilde belirlenmesi vergi değerinin de gerçek değerinden uzaklaşmasına sebep olacaktır.

Öte yandan, Tezin 3.2.3.2 bölümünde, arsa ve arazilerin asgari ölçüde m² birim fiyatlarının tespitini yapan takdir komisyonlarının nasıl oluşturulduğu hususuna ayrıntılı olarak yer verilmiştir. Profesyonel bir değerlemenin yapılabilmesi için takdir komisyonlarının Tezin 6.2.2.1 bölümünde anlatıldığı şekilde oluşturulması gerekmektedir. Objektif standartlara bağlı olmayan yerel oluşumların sağlıklı bir değerlendirme yapması da beklenemez.

- Binaların vergi değerlerinin tespiti

Tezin 3.2.3.2 bölümünde bina vergi değerinin emsal binanın normal alım satım bedeline göre takdir edilmesine ilişkin olarak, Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzüğün 18'inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılacağı belirtilmiştir. Söz konusu tüzüğün 18'inci maddesinde ise, “Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibariyle ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.” denilmek suretiyle sözü edilen cetvel tanımlanmıştır.

Söz konusu öngörülen cetvel, ülkemizdeki değerlendirme altyapısının kurulmasını ve değer haritaları oluşturulması için gereken veritabanının yeterli düzeye ulaştırılmasını sağlayacak olan önemli bir uygulamadır. Ancak, bu müesseseye gereken önemin verilmemesi hatta varlığı bile tartışılır hale gelecek düzeyde uygulama dışı bırakılması nedeniyle, cetvel uygulaması ülkemizde gayrimenkul değerlendirme altyapısına beklenen katkıyı sunamamıştır.

Tezin 3.2.3.2 bölümünde binaların vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Söz konusu bölümde açıklanan binaların vergi değerinin maliyet bedeli yöntemiyle hesaplanmasındaki uygulamalar ile bunların analizi aşağıdaki gibi yapılmıştır:

- İnşaat maliyet bedelinin % 20'si oranındaki satış karı olarak belirlenmesi

İşin niteliği ve ekonomik koşullar dikkate alınmaksızın, inşaat maliyet bedeline, standart olarak % 20 oranında satış karının ilave edilmesi doğru bir uygulama değildir. Karlılık bölgeden bölgeye değişebileceği gibi ekonomik koşullara, işin niteliğine (kalite, yapı cinsi,

- İnşaat maliyet bedelinin, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile m² normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunması

İnşaat maliyet bedelinin sadece bu 2 faktöre bağlı olarak belirlenmesi doğru değildir. Çünkü Tezin 3.2.1 bölümünde açıklandığı üzere, maliyet bedeli kat sayısı ve işin ölçeğine bağlı olarak da değişmektedir.

- M² normal inşaat maliyet bedellerinin her yıl için yayımlanan tebliğlerle 5 adet kalite seviyesi, 8 çeşit yapı türüne ve 22 farklı kullanım çeşidinde ayrı ayrı kategorize edilmek suretiyle belirlenmesi

Yapı türlerini 8, farklı kullanım çeşitlerini ise 22 adetle sınırlandırarak kategorize etmek, benzer yapıları aynı gruba dahil ederken çok sayıda farklı özellikleri de olan binaların aynı grupta yer almasına neden olacaktır. Bu nedenle, her bir tür bina ve yapı cinsi için ayrı ortalama m² birim fiyat belirlenmesi gerekmektedir. Ancak, binaların kullanım çeşitlerine göre 22 kategoriye ayrılarak gruplanması uygulaması, Tezin 3.2.1 bölümünde belirtilen Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesaplanması için binaları 10 kategoride gruplandırarak birim maliyetlerini belirlediği uygulamaya göre daha geliştirilmiş yöntem denilebilir. Bununla birlikte, günümüzde m² birim inşaat maliyetleri bölgesel olarak da değişkenlik göstermesine rağmen, sözü edilen tebliğlerde ülke genelinde geçerli olacak şekilde oluşturulmuş olan tek liste yer almaktadır.

- Bulunan eski binaların inşaat maliyet bedellerinden düşülecek yıpranma paylarının, 4 tür yapı türü bazında belirlenmesi

Tezin 3.3.2.3 bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, yıpranma payı üretim değerinin yaş, bina eksikleri ve tahribatları nedeniyle azalması demektir. Taşınmazların değer kaybı, çeşitli fiziksel, işlevsel ve çevresel birçok etkene bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Bu nedenle, 4 yapı türü için genelleştirilmiş bir yıpranma payı çizelgesi oluşturmak imkânsızdır.

- Hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için % 3, dördüncü katlar için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim yapılması,
- Hesaplanan m² normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için % 8, asansör tesisatı için ayrıca % 6 oranında ilave yapılacağı,
- Hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılacağı
 - a) Ön cephede bulunan binalar için %5 - 10, (Ön cephede bulunma hali, binanın bir cephesinin meydan, sahil, cadde veya sokak kenarında olmasıdır.)
 - b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 - 10.

Gerekli düzeltmelerin yeterli bir veritabanı ile kıyaslamak suretiyle yapılması gereklidir. Ayrıca, her bir yörenin kendine özgü şartları vardır.

Kat sayısının değere etkisi hesaplanırken, bütün binalar için tek oran belirlemek sakıncalıdır. Örneğin, yukarıdaki belirlemeye göre, 25 katlı bir plazanın 6-25 arası katların değerinin takdirinde artık kat sayısının değeri etkilememesi ve plazanın 2'nci katının 6-25 arası katlarından daha değerli olması gibi ilginç sonuçlarla karşılaşilmektedir.

Sihhi tesisat ve asansör sisteminin değere etkisi hem bu ürünlerin ve binanın yapı kalitesine göre değişecek hem de yöresel özelliklere göre değişecektir. Bu nedenle tek oran belirlenemez.

Ticari, sınai ve mesleki faaliyetler için yapılan yapılarda kat sayısının değere etkisi yukarıda da açıklandığı üzere çok sayıda başka faktörlere de bağlıdır. Bu nedenle,

belli oran aralığıyla belirlenemez. Bu sorun, ön cephenin değere etkisinde belirlenen oran aralığı için de söz konusudur.

Tezin 3.2.3.2. bölümünde binaların vergi değerinin gelir bedeline göre takdiri ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Söz konusu bölümde, binanın normal alım-satım bedelinin binanın bulunan yıllık ortalama gelirinin 10 katı olarak kabul edileceği belirtilmektedir. Binalar kendine has özelliğine göre, 10 yıldan fazla gelir getirebileceği gibi ilerleyen yıllardaki gelirinin, hesaplamanın yapıldığı yıldaki gelire göre çok fazla değişkenlik gösterebileceği aşikârdır. Bununla birlikte, ilerleyen yıllardaki gelirin bugünkü değerinin baz alınması daha doğru olacaktır.

Tezin 3.2.3.2 bölümünde, vergi değerinin, bina, arsa ve arazinin rayiç bedeli olduğu belirtilmiştir. Günümüzde kamu idaresinin belirlediği vergi değerleri ise, ülke içinde çok az yerde rayiç bedele yakın iken çoğu yerde rayiç bedelin çok altındadır. Özellikle, arsa ve arazilerde vergi değerleri rayiç bedelin 10 katına kadar altında iken binalarda rayiç bedele yaklaşmaktadır. Bunun çeşitli nedenleri vardır. Bunlardan bazıları: siyasilerin vatandaşa şirin gözükmeye çabası, değerlendirme altyapısının yeterli düzeyde olmaması, değerleyicilerin yeterli teknik donanıma sahip olmaması, bağımsız, tarafsız, şeffaf ve hesap verebilir değerlendirme komisyonlarının kurulmamasıdır.

6.2.3. Kamulaştırma, özelleştirme ve diğer kamu yönetimi uygulamaları

Tezin 3.2.3.1 bölümünde kamulaştırmada, 3.2.3.3 bölümünde özelleştirmede ve 3.2.3.4 bölümünde İpotekli Borç Senetleri, İrat Senetleri ve Taşınmaz Mal Karşılık Gösterilerek Çıkarılan Senetler için tapu sicilinde işleme konu olan gayrimenkule ilişkin değerlendirme süreçleri ayrıntılı olarak açıklanmıştır. İlgili kanunlarda değerlendirme komisyonlarının çeşitli şekillerde kurulması, çeşitli faktörleri ve verileri dikkate alarak değerlendirme yapmaları gerektiği belirtilmiştir. Ancak, Tezin 3.2.2 ve 6.2.2.1 bölümlerinde belirtildiği anlamda, çeşitli yapısal ve etiksel sorunlar nedeniyle, nitelikli değerlemeler yapılamamaktadır.

7. SONUÇ

Hayatımızda önemli yer teşkil eden gayrimenkullerin, çeşitli alanlarda kullanılmak üzere, değerlerinin doğru olarak takdir edilmesi gerekmektedir. Özellikle vergilendirmede, gayrimenkullerin rayiç bedel tespitinin doğru olarak yapılması sağlanmak suretiyle, kamu politikaları veya diğer sebeplerle gayrimenkul sahiplerince sağlanan rantlar kamuya geri kazandırılmalı ve spekülatif kazançlar engellenmelidir. Böylece, toplumda adaletsiz gelir dağılımına neden olunmamalıdır.

Gayrimenkul değerlemesi için geniş ve yeterli veritabanı (ülke çapında değer haritaları) oluşturmak çok önemlidir. Tezin 6.1 bölümünde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, değeri takdir edilecek olan gayrimenkul ile bu gayrimenkule yakın ve benzer özelliklere sahip gayrimenkullere ilişkin olarak oluşturulan veritabanı (teknik özellikleri, alım-satım bilgileri vb.) ne kadar yeterli ise gayrimenkulün değeri de o kadar gerçek değerine yakın olarak tespit edilebilir. Gayrimenkuller sık sık alınıp satılmadığı ve gayrimenkullerin çok fazla sayıda bileşeni bulunmasından dolayı, gayrimenkullere ait geniş ve yeterli veritabanları oluşturmak çok uzun zaman gerektirmektedir.

Amerika, Kanada, Avrupa ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkeler, gayrimenkul değerlemesi alanında ortalama 50–60 yıl önce kurumsallaşmaya başlamış olup günümüzde standartlar üreterek uluslararası arenada bu konuda söz sahibi olmaktadır. Ancak, ülkemizde ise 2000’li yıllarda başlayan gayrimenkul değerlemesi, günümüzde yeni yeni gelişerek kurumsallaşmaktadır. Ülke olarak, gayrimenkul değerlemesi alanında gecikmiş olmamız, bu konuda geniş ve yeterli veritabanı oluşturulamamasına neden olmak suretiyle, kamu ve özel sektörün ilkel metotlarla değerlendirme yapmasına, hatalı yapılan değerlemeler nedeniyle de tarafların mağdur olmalarına yol açmaktadır. Bununla birlikte, eksik bilgilendirme dolayısıyla da gayrimenkul sektörü kendinden beklenen seviyede gelişim gösterememektedir.

Öte yandan, gayrimenkul değerlemesinin bağımsız ve tarafsız olarak yapılması çok önemlidir. Örneğin, ABD’de taşınmaz değerlendirme hizmeti verecekler için gerek

mesleğe giriş ve gerekse etik kurallara uyum konusunda son derece katı uygulamalar getirilmiştir. Appraisal Institute (Değerleme Enstitüsü) tarafından yapılan tüm işler ve yazılan tüm raporlar izlenmekte, denetlenmekte ve ufak bir suistimalde çalışma lisansları hemen iptal edilmektedir. Ancak, ülkemizin gayrimenkul değerlemesi alanında yeterli veritabanı oluşturamamış olması nedeniyle, değerlendirme yapanların etik kurallara uyumu tam olarak denetlenememektedir.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektöründe yetersiz teknik ve hukuksal değerlendirme altyapısı nedeniyle, çeşitli kamu uygulamalarında (kamulaştırma, özelleştirme, vergi idaresi, kamu ihaleleri, icra işlemleri vb.) hatalı değerlemeler yapılmakta adaletli ve hakkaniyetli bir politika belirlenememektedir. Bunların sebeplerinden en önemlileri ise, değerlendirme komisyonlarının bu alanda uzman, bağımsız ve tarafsız değer takdiri yapabilecek kişilerden oluşturulmaması, söz konusu komisyonların doğrudan merkezi idareye bağımlı olması ve yasal düzenlemeler tarafından değerlemede dikkate alınması öngörülen teknik olarak yetersiz tespit yapılmış olan birim fiyatlar, oranlar ve düzeltmelerdir. Ülkemizde, değerlendirme alanında yürürlükte olan hatalı uygulamalardan bazıları ve çözüm önerileri aşağıdaki gibidir:

- Tezin 6.2.1 bölümünde belirtildiği üzere, kamu tarafından yaptırılan inşaat işlerinde ve mahkeme kararıyla icra takiplerinde yapı maliyetleri hesaplanırken dikkate alınan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın her yıl yayımladığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"deki m² birim maliyetler yapıların cinslerine göre toplam 10 grup halinde sınıflandırılarak belirlenmiştir. Her bir yapı cinsi ayrı olarak ele alınmalı, yapının yapıldığı yöre ve yapılacak işin ölçeği dikkate alınarak birim maliyet belirlenmelidir.
- Tezin 6.2.2.1 bölümde, emsal bedel tespitini vergi dairesi bünyesinde oluşturulan takdir komisyonunun yapacağı, Tezin 6.2.2.2 bölümünde ise vergi değerinin tespitini arazinin bulunduğu yere göre valilikler veya belediyeler bünyesinde oluşturulan takdir komisyonlarının yapacağı belirtilmektedir. Takdir komisyonlarının yerellikten uzak, merkezi idareye doğrudan bağlı olmayan özerk kurumlar bünyesinde oluşturulması ve bu takdir komisyonlarının uluslararası değerlendirme standartları doğrultusunda, özellikle

şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerine bağılı olarak, değer takdirini yapması gerekmektedir.

- Tezin 6.2.2.1 bölümde belirtildiği üzere, arazilerin vergi değerinin tespiti 4 yılda bir yapılmakta, değerleme yapılmayan yıllarda yeniden değerleme oranının yarısı oranında artırılarak dikkate alınması sağlanmaktadır. Bu uygulama ile vergi değerinin enflasyon karşısındaki değerini koruyamamasının yanında, gayrimenkuller gibi değeri birçok sebebe bağılı olarak çok fazla değişebilen iktisadi kıymetlerin değeri 4 yıl içinde çok farklı değerlere ulaşabilir. Bu nedenle, çok sık aralıklarla değer takdirinin yapılması gerekmektedir.
- Tezin 6.2.2.1 bölümde belirtildiği üzere, binaların vergi değerinin tespitinde dikkate alınması öngörülen m² birim maliyetleri, yıpranma oranları, kat sayısı, asansör ve kalorifer tesisatı için düzeltme oranları yetersiz ve orantısız olup bu belirlemelerin güncellenerek uluslar arası değerleme standartlarına uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.
- Tezin 6.2.2.1 bölümde belirtildiği üzere, Tezin A.1 no.lu ekinde yer alan tüzüğün 18'inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılacağı belirtilmiştir. Söz konusu öngörülen cetvel, ülkemizdeki değerleme altyapısının kurulmasını ve değer haritaları oluşturulması için gereken veritabanının yeterli düzeye ulaştırılmasını sağlayacak olan önemli bir uygulamadır. Ancak, bu müesseseye gereken önemin verilmemesi hatta varlığı bile tartışılır hale gelecek düzeyde uygulama dışı bırakılması nedeniyle, cetvel uygulaması ülkemizde gayrimenkul değerleme altyapısına beklenen katkıyı sunamamıştır.
- Tezin 5.3.3 bölümünde BGK uyarınca alınması öngörülen vergi, harç ve katılma paylarının belirlenmesi sırasında uluslar arası değerleme standartları baz alınması gerekmektedir.

Halka açık olması nedeniyle, SPK tarafından, aktifinde yer alan gayrimenkulleri uluslararası değerleme standartlarına uygun olarak değerlemesi öngörülen GYO, sağlam esaslara dayalı olarak kurulup çalıştırıldığında, ekonomiye çok yönlü faydalar sağlayan kurumlar haline gelmektedir. Özellikle GYO'ların, değerleme veritabanına yaptığı katkı ile inşaat sektörünü kayıt altına almadaki rolü nedeniyle desteklenmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Açlar, A.**, 1977. Kentsel Alanda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Skolastik Yöntemlerin Uygulamasına İlişkin Bir Araştırma, *Doçentlik Tezi*, İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, İstanbul.
- Açlar, A., ve Çağdaş, V.**, 2008. *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akçay, B.**, 1999. Yeni Tebliğ İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Son Durum, *Finans Dünyası Dergisi*, 2, 110.
- Aksoy, M. U.**, 1974. Yatırım Ortaklıklarının Almanya'daki Gelişimi ve Kuruluşu. *İktisat ve Maliye Dergisi* , XXI (1), 66-67.
- Anabritannica Genel Kültür Ansiklopedisi**, 1987. 7, 62, İstanbul.
- Babuşçu, Ş., Hazar, A., Erkara, A., ve Biçer, İ.**, 2007. *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Akademi Consulting & Training, İstanbul.
- Belen, H.**, 2002. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyetlerinin Medeni Hukuk Açısından*, İstanbul.
- Block, R. L.**, 2002. *Investing In REIT's*, Bloomberg Press, California.
- Booth, R.**, 2006. *Real Estate Investment Trusts*. London.
- De Soto, H.**, 2005. *Sermayenin Sırrı*, Liman Yayınları, İstanbul.
- Değirmenciler, E.**, 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, *Yüksek Lisans Tezi*, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.
- Dörtgöz, G. Ö.**, 2007. *Emlak Yatırım Rehberi*, Birlik Matbaacılık, Ankara. 379
- Ertaş, M.**, 1992. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi Ve Karatay İlçe Belediyesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri, Konya.
- Friedman, E. J.**, 1992. *The Appraisal of Real Estate*.
- Garrigan, R. T. ve Parson, J. F.**, 1998. *Real Estate Investment Trusts Structure Analysis and Strategy*. New York.
- Güngör, E.**, 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiyede Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, *Yeterlik Etüdü*, TC Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara.
- Kaçıra, F. B.**, 2009. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları*. Beta Yayıncılık, İzmir
- Keykubat, A.**, 2006. Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Mevzuatımız Açısından İncelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Mullaney, J. A.**, 1997. *Building Profits with Real Estate Investment Trusts*, John Wiley & Sons Inc., New York.
- Nuhoğlu, B. A.**, 2007. Gayrimenkul Değerleme. *Yüksek Lisans Tezi*, Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.
- Özçelik, N.**, 2004. Appraisal of Real Estate and Appraisal Practice in Turkey, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Rattermann, M. R.**, 2009. *The Student Handbook to The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago.
- SPK**, 2006. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri: VIII- No: **45**, 03.09.2010 tarihinde <<http://www.spk.gov.tr/displayfile.aspx?action=displayfile&pageid=591&fn=591.pdf>> den alındı.
- SPK**, 2007. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri: VIII-No: **53**, 07.09.2010 tarihinde <<http://www.spk.gov.tr/apps/Mevzuat/index.aspx?submenuheader=-1>> den alındı.
- SPK**, 2008. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri: VIII-No: **58**, 07.09.2010 tarihinde <<http://www.spk.gov.tr/apps/Mevzuat/index.aspx?submenuheader=-1>> den alındı.
- Soylu, F.**, 2000. Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar, *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fenbilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- TEGOVA**, 2009. European Valuation Standards (EVS – 2009), s.9, 18.09.2010 tarihinde <<http://www.tegova.org/en/p49ccff9f14ad1>> den alındı.
- Url-1** <www.milliemlak.gov.tr>, alındığı tarih 02.11.2010.
- Url-2**<http://www.milliemlak.gov.tr/kurumsal/faaliyet_raporlari/2009/pdf/2009_faaliyet_raporu.pdf> alındığı tarih 12.08.2010.
- Url-3**, İzmir Ticaret Odası Web Sitesi, http://www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/9515/insaat_nk%C4%B11%C4%B1c.pdf, alındığı tarih 30.05.2010.
- Url-4**<<http://tdkterim.gov.tr/bts/?kategori=verilst&kelime=de%F0er&ayn=tam>>, alındığı tarih 31.05.2010.
- Url-5** <www.tegova.org>, alındığı tarih 20.09.2010.
- Url-6** <www.ivsc.org>, alındığı tarih 21.09.2010.
- Url-7** <www.cre.org>, alındığı tarih 21.09.2010.
- Url-8** <www.appraisalinstitute.org>, alındığı tarih 22.09.2010.
- Url-9** <www.rics.org>, alındığı tarih 23.09.2010.
- Url-10** <www.appraisers.org>, alındığı tarih 23.09.2010.
- Url-11** <www.aicanada.ca>, alındığı tarih 24.09.2010.

- Url-12** <www.dud.org.tr>, alındığı tarih 24.09.2010.
- Url-13**<http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/VI/AIGMS/2010/TABLO_6.xls.htm>, alındığı tarih 17.10.2010.
- Url-14**<http://www.gib.gov.tr/fileadmin/user_upload/VI/AIGMS/2009/TABLO_6.xls.htm>, alındığı tarih 17.10.2010.
- Url-15**<<http://www.gmtr.com.tr/index.php?action=displayNewsItem&ID=4941>>, alındığı tarih 25.10.2010.
- Url-16**<<http://www.spk.gov.tr/apps/aylikbulten/index.aspx?submenuheader=1>>, alındığı tarih 25.10.2010.
- Url-17**<<http://www.rsmeans.com/calculator/index.asp>>, alındığı tarih 30.09.2010.
- Üreten, A.**, 2007. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti. *Yüksek Lisans Tezi* (s. 25-26). Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Vural, G.**, 1978. *Yatırım Ortaklıkları*, A.İ.T.İ.A. Yayını, Ankara.
- Yalçın, S.**, 2006. Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yalın, S. D.**, 2005. Kırsal ve Kentsel Alanda Taşınmazların Değerlemesi Dersi Ders Notları, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.**, 1997. “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli”, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, s. 139-153, *Jeodezi ve Fotogonometri Derneği*, Trabzon.

EKLER

EK A.1: Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi: 29.02.1972 No:7/3995

Dayandığı Kanunun Tarihi : 29.7.1970, No: 1319

Yayımlandığı R.Gazetenin Tarihi : 15.3.1972, No: 14129

BİRİNCİ KISIM

Genel hükümler

Kapsam:

Madde 1 - Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı bu Tüzükte gösterilmiştir.

Vergi değeri:

Madde 2 - Vergi değeri, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

Mükelleflerden istenecek bilgiler:

Madde 3 - İnceleme yetkisine sahip memurlar, mükelleflerden emlakın genel durumuna, kullanılış tarzına ilişkin bilgilerle kira veya hasılat miktarı gibi takdire yarayacak gerekli bilgileri isteyebilirler.

İnceleme memurlarına bilgi verme zorunluluğu:

Madde 4 - Muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmi ve yarı resmi diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişiler; inceleme yetkisine sahip memurların bu hususa ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorundadırlar. İnceleme yetkisine sahip memurlar, vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziye gezip görebilirler. Ancak, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde bina, arsa ve arazi, bunları işgal edenlerin muvafakatı olmaksızın gezilip görülemez. Binaların gezilmesi sırasında ev halkının rahatsız edilmemesine dikkat edilir.

Vergi haritaları:

Madde 5 - Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlen- dirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilirler. Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskün yer- ler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibarıyla kısımlara ayrılır. Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibarıyla ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.

İKİNCİ KISIM

Bina vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Deyim:

Madde 6 - Bu Tüzükte geçen "bina" deyimini, kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümleri de kapsar.

Takdirde esas:

Madde 7 - Binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulur:

- 1 - İşyerleri ve meskün yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
- 4 - Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
- 5 - İç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu,
- 6 - Ön ve arka cephede bulunması,
- 7 - Mamurluk derecesi,
- 8 - Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
- 9 - Müstemilatı,
- 10 - Manzara görme durumu. Vergi değerinin takdirinde binada bulunan mobilya vesair eşya ile sabit istihsal tesisleri nazara alınmaz.

Binaların kullanılış tarzlarına göre ayrımı:

Madde 8 - Binalar, kullanılış tarzlarına göre aşağıdaki nevilere ayrılır:

- 1 - Konutlar,
- 2 - İşyerleri,
- 3 - Özellik gösteren diğer yapılar.

Binaların inşaat nevelerine göre ayrımı:

Madde 9 - Binalar, taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle inşaat nevi lerine göre aşağıdaki gruplara ayrılır:

- 1 - Çelik karkas,
- 2 - Betonarme karkas,
- 3 - Yığma kagir,
- 4 - Yığma yarı kagir,
- 5 - Ahşap,
- 6 - Taş duvarlı (çamur harçlı),
- 7 - Gecekondur tarz ve vafında,
- 8 - Kerpiç ve diğer basit binalar,

Binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı:

Madde 10 - Binalar, aşağıdaki sınıflara ayrılır:

1 - Lüks inşaat,

2 - Birinci sınıf inşaat,

3 - İkinci sınıf inşaat,

4 - Üçüncü sınıf inşaat,

5 - Basit inşaat, Bu sınıflama, binanın yapılış tarzı, işçiliği, çeşitli kısımlarında kullanılan malzemenin cinsi, kalitesi ve benzeri hususlar nazara alınarak yapılır. İnşaat sınıflarının tayinine esas alınacak nitelikler Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan olunur.

Tamamı itibariyle takdir, ayrı takdir:

Madde 11 - Yapılış veya kullanılış itibariyle iktisadi bir birlik ve bütünlük teşkil eden ve bir malike ait bulunan bir binanın vergi değeri, tamamı itibariyle takdir olunur. Apartman ve iş hanlarında bağımsız olarak kullanılan bölümlerin vergi değerleri, ayrı ayrı takdir olunur.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 12 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 13 - İştirak halinde malik bulunulan binaların vergi değerleri; binanın tamamı itibariyle takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

Mütemmim cüzüleri, eklentiler ve müştemilatın takdiri:

Madde 14 - Vergi değerinin takdirinde, Vergi Usul Kanununda yazılı bina mütemmimleri ve kat mülkiyeti kurulmuş binalarda eklentiler, bağlı oldukları bina ile birlikte nazara alınır. Binaların kullanış amaçlarından herhangi birini tamamlayan müştemilatı ile eklentilerine, inşaat nevi, kullanılan yapı malzemesi ve işçiliğe göre ayrı değer takdir edilir ve bağlı olduğu bina değeri ile birleştirilir.

Kat mülkiyetinde ortak yerler:

Madde 15 - Kat mülkiyeti kurulmuş bulunan binalardaki ortak yerlerin vergi değerlerinin takdirinde 12 nci madde hükmü uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM**Değerleme Bina vergi değerinin takdiri:**

Madde 16 - Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdiri:

Madde 17 - Bina vergi değerleri; kullanılış tarzı, inşaat nevi ve sınıfı ile 7 nci maddede belirtilen diğer özellikleri bakımından aynı vasıftaki binanın normal alım satım bedeli esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir binanın normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre, esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal binanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Emsal alınacak bina alım satım fiyatının tespitinde, 18 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 18 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan binalara ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine; meydan, sahil, cadde ve sokaklar itibariyle ve binaların kullanılış tarzını, inşaat nevini ve sınıfını

gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen bina vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Bina vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunması:

Madde 19 - Vergi değerinin emsal bina bedeline göre takdirinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, maliyet bedeli yoluyla bulunur. Binanın maliyet bedeli, 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan 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. Eski binalarda maliyet bedeli, yukarıki fıkralar hükümlerine ve binanın yeniden inşa edilmesi haline göre hesaplanır. Bundan 23 üncü madde hükümlerine göre hesaplanacak aşınma payı düşülür. Yeniden inşa edilme deyimi, binanın aynı malzeme, işçilik ve diğer özellikleri ile yeniden yapılmasını, bu mümkün olmadığı takdirde, aynı amacı, hizmeti veya geliri sağlayabilecek benzer vasıftaki bir binanın yapılmasını ifade eder. Binayı genişletmek veya iktisadi kıymetini,devamlı olarak artırmak amacıyla yapılan giderler de maliyet bedeline eklenir.

İnşaat maliyet bedelinin hesaplanması:

Madde 20 - İnşaat maliyet bedeli, binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekare normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunur. (Değişik: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, binaların kullanılış tarzları, inşaat neveleri ve sınıflarına göre Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarınca birlikte saptanır ve uygulanacağı bütçe yılından önce ilan olunur. Ancak, genel beyan dönemlerine rastlayan yıllarda, bu ilan, beyanname verme süresinin başlangıcından dört ay önce yapılır. Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise, 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.

Maliyet bedelinden yapılacak indirimler:

Madde 21 - Birden çok katlı binalarda, 19 ve 20 nci madde hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için % 3, dördüncü katlar için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim yapılır. Katlar, yapı ruhsatıyesinin eki belediyece tasdikli yapı projesine, sahipleri tarafından proje gösterilemeyen yapılarda ise imar mevzuatına uygun olarak tespit edilir.

Maliyet bedeline yapılacak ilaveler:

Madde 22 - 19 ve 20 nci maddeler hükümlerine göre hesaplanan maliyet bedeline aşağıdaki hallerde, gösterilen oranlarda ilaveler yapılır:

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

b) Ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 - 10.

Madde 23 - (Değişik: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Eski binaların yeniden yapılması haline göre 19 uncu maddenin dördüncü fıkrası hükmü gereğince bulunacak inşaat maliyet bedelinden aşağıda gösterilen oranlarda aşınma payı düşülür:

İnşaatın Nevi	0-3 yaş arası	4-5 yaş arası	6-10 yaş arası	11-15 yaş arası	16-20 yaş arası	21-30 yaş arası	31-40 yaş arası	41-50 yaş arası	51-75 yaş arası	76 yaş ve yukarısı
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik Karkas Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Kagir binalar,	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı gecekondü tarz ve vasfında binalar)	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Bina maliyet bedelinin hesabında arsanın normal alım satım bedeli:

Madde 24 - Maliyet bedelinin hesaplanmasında, bina arsasının normal alım satım bedeli, bu Tüzüğün arsaların vergi değerinin takdirine ilişkin hükümlerine göre bulunur.

Bina vergi değerinin ortalama gelir bedeli yoluyla bulunması:

Madde 25 - Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla da bulunmasının mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur. Yıllık ortalama gelir, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara göre kiraya verilmesi halinde, bir yılda getirebileceği gayrisafi kira miktarıdır. Şu kadar ki, mevsimlik olarak kullanılması mutad olan binaların bu süreye ait kira miktarı, yıllık sayılır. Ortalama gelir bedelinin hesaplanmasında, beyan tarihinde cari kiralara esas alınır. Bu suretle bulunan yıllık ortalama gelirin 10 katı, o binanın normal alım satım bedeli olarak kabul edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Arsa vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 26 - Arsaların vergi değeri, metrekaresi itibarıyla takdir olunur. Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da gözönünde bulundurulur:

- 1 - İşyerlerine ve meskün yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
- 2 - Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevki,
- 3 - Su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı,
- 4 - Hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu,
- 5 - İmar ve istikamet planındaki durumu,
- 6 - Bina ve inşaat sahası büyüklüğü,
- 7 - Topografik durumu.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 27- Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibarıyla takdir olunur ve hisse nispetlerine bölünmek suretiyle her bir hissedara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 28 - İştirak halinde malik bulunulan arsanın vergi değeri, arsanın tamamı itibarıyla takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme

Arsa vergi değerinin takdiri:

Madde 29 - Arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeli line göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur.

Vergi değerinin emsal arsa bedeline göre takdiri:

Madde 30 - Arsa vergi değeri, 26 ncı maddede belirtilen özellikleri itibarıyla aynı vasıftaki arsanın normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arsanın normal alım

satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arsanın alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Bedel, metrekare itibarıyla tespit olunur. Kadastro veya imar haritası bulunan bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arsanın tespitinde bu haritalardan yararlanılır. Emsal alınacak arsanın metrekare fiyatının tespitinde, 31 inci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvetleri:

Madde 31 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan arsalarla ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine göre arsa sayılan arazinin bulunduğu her köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine meydan, sahil, cadde ve sokaklara göre ve metrekaresinin alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arsa vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Arsa vergi değerinin bina vergi değeri yoluyla bulunması:

Madde 32 - Normal alım satım bedeli; vergi değerinin 30 uncu madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli aynı veya benzer vasıftaki başka bir arsa üzerinde bulunan binanın takdir olunan vergi değeri içindeki arsa bedeli esas alınmak suretiyle bulunur. Bina için takdir olunan vergi değerinden binanın inşaat maliyet bedeli ile % 20 satış karı tutarı düşüldükten sonra kalan miktar, arsa bedeli olarak kabul edilir. Arsa payı için hesaplanan değer metrekareye isabet eden miktarı ile değer takdir edilecek arsanın yüzölçümü çarpılmak suretiyle o arsanın normal alım satım bedeli tespit edilir.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Arazi vergi değerlerinin takdiri

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel esaslar

Takdirde esas:

Madde 33 - Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır.

Arazi cins, sınıf ve kullanma durumları:

Madde 34 - Arazi; sulaklık derecesine göre, kıraç taban ve sulak olmak üzere 3 cins ayrılır. Her cins arazi; verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikte olmak üzere ayrıca 4 sınıfa ayrılır. Her cins ve sınıf arazinin, üzerinde yapılan tarım nevine göre kullanma durumu tespit olunur.

Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarının tespiti:

Madde 35 - Arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikler, ilgili daire ve kuruluşlardan alınacak bilgi gözönünde tutulmak suretiyle Maliye Bakanlığınca tespit olunur. Bu tespit sırasında en az aşağıdaki hususlar gözönünde bulundurulur:

- 1 - Arazinin kuru ve sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulanan arazilerde),
- 2 - Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayırım (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ, çay ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),
- 3 - Bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevelerine göre ayırım (hububat, sınav bitkileri, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri).

Toplu ve ayrı olarak değerdendirilecek arazi:

Madde 36 - Bir vergi dairesi veya ilçe sınırları içindeki köy, mevki veya semtte bir malike ait olarak toplu halde bulunan ve cins, sınıf ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri, ayrı ayrı tasarruf edilse bile, toplu olarak takdir olunur. Ayrı ayrı yerlerde bulunan veya cinsi veya sınıfı yahut kullanma durumu farklı olan, kendine mahsus belli sınırlarla ayrılmış her arazi parçasının vergi değeri, ayrı takdir olunur. Aynı tapu senedinde yazılı bulunan, cinsi sınıfı ve kullanma durumu aynı olan arazinin vergi değeri de toplu olarak takdir olunur.

Dönüm itibariyle takdir:

Madde 37 - Arazide vergi değeri, dönüm itibariyle takdir olunur. Dönüm, bin metrekaarelik arazi parçasıdır.

Müşterek mülkiyette takdir:

Madde 38 - Müşterek mülkiyet halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur ve pay oranlarına bölünmek suretiyle her bir hissadara düşen vergi değeri hesaplanır.

İştirak halindeki mülkiyette takdir:

Madde 39 - İştirak halinde malik bulunulan arazinin vergi değeri, arazinin tamamı itibariyle takdir olunur. Mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa, takdir olunan vergi değeri hissedarların adedine göre ayrı ayrı hesaplanır.

İKİNCİ BÖLÜM**Değerleme****Arazi vergi değerinin takdiri:**

Madde 40 - Arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değerine göre bulunur.

Vergi değerinin emsal arazi bedeline göre takdiri:

Madde 41 - Arazi vergi değerleri; cins, sınıf ve kullanma durumu itibariyle aynı vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınarak takdir olunur. Aynı vasıfta başka bir arazinin normal alım satım bedelinin tespit olunamaması halinde, benzer vasıftaki arazinin normal alım satım bedelleri esas alınır. Ancak, farklı vasıflara göre esas alınan bedele, gerekli ilave ve indirimler yapılır. Beyan tarihi ile emsal arazinin alım satım tarihinin farklı olması halinde, zaman içindeki değer değişiklikleri nazara alınır. Toprak haritası yapılmış bölgelerde, aynı veya benzer vasıftaki arazinin tespitinde bu haritalardan yararlanılır. Emsal alınacak arazinin dönüm fiyatının tespitinde, 42 nci madde hükmüne göre düzenlenen normal alım satım bedel cetvellerinden de yararlanılır.

Normal alım satım bedel cetvelleri:

Madde 42 - Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan araziye ait normal alım satım fiyatlarını; her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine, arazi cins, sınıf ve kullanma durumları itibariyle ve dönümünün alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler. Mükellefler tarafından vergi dairelerine yapılmış olan beyanlardan normal alım satım bedeli olarak gösterildiğine kanaat getirilen arazi vergi değerleri de bu cetvellere işlenir.

Vergi değerinin yıllık istihsal değeri yoluyla bulunması:

Madde 43 - Vergi değerinin 41 inci madde hükmüne göre tespitinin mümkün olmaması halinde, normal alım satım bedeli, yıllık istihsal değeri yoluyla bulunur. Yıllık istihsal değeri, ortalama randıman ve mahsulün ortalama satış fiyatı ölçülerine göre her tarım biriminden bir yılda elde edileceği hesaplanan mahsul değerinin, mevcut tarım birimi sayıları ile çarpılması suretiyle bulunacak değerdir. Yıllık istihsal değerinin hesaplanmasında, Vergi Usul Kanununda yer alan zirai kazanç ölçüleri ve bunların tespiti hakkındaki hükümlere göre yapılmış olan takdir ve tespitler esas alınır. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre bulunan yıllık istihsal değerinin 5 katı, arazinin normal alım satım bedeli olarak kabul olunur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Tarım arazisinde verim gücünün nazara alınacağı haller

Verim gücü:

Madde 44 - Bu Tüzükte geçen verim gücü deyimi, arazinin normal bir bakımda işletilmesi halinde, kendi yapısındaki özelliklere göre verebileceği yıllık istihsal değerini kapsar.

Verim gücünün nazara alınacağı haller:

Madde 45 - Tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde, aşağıdaki hallerde arazinin verim gücü de nazara alınır:

1 - Bulunduğu bölgede tarım arazisinin azlığı dolayısıyla normal alım satım bedelinin, yıllık istihsal değeri yoluyla hesaplanacak değerden fazla olması ve aradaki farkın normal alım satım bedelinin % 25 ini aşması,

2 - Emlak Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin dördüncü bendi gereğince vergi değerini tadil eden sebeplerin ortaya çıkması. Bu hallerde vergi değeri, 43 üncü madde hükümlerine göre takdir olunur.

Ek Madde 1 - (Ek: 25.10.1982 - 8/5525 K.) Emlak Vergisi Kanununun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasının uygulanmasında; a) Bu Tüzüğün 20 nci maddesine göre her yıl ilan olunan metrekare birim fiyatlarının ortalamaları esas alınır; b) Bu Tüzüğün 19 uncu maddesinde belirtilen % 20 satış kârı eklenmez, 21 ve 22 nci maddelerdeki indirim ve eklemeler yapılmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Son hükümler Yürürlük:

Madde 46 - 29/7/1970 günlü ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin son fıkrası ile 31 inci maddesinin ikinci fıkrasına dayanılarak hazırlanan ve Danıştayca incelenmiş bulunan bu Tüzük hükümleri, 1/3/1972 gününde yürürlüğe girer.

Yürütme:

Madde 47 - Bu Tüzük'ün hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.

EK A.2: 55 Seri No.lu EVK Genel Tebliği'nin Eki Olan 2010 Yılı İçin Binaların M² Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGIR BİNA			YIKIMA Y. KAGIR BİNA			AHSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONU TARZI BİNA			KER-VE DIĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

6) BANKA - SİGORTA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1348,51	1545,32	1446,92	1093,08	1166,15	1129,62	800,84	898,84	849,84	677,38	780,46	728,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	970,75	1048,34	1009,55	711,35	783,85	747,60	555,60	634,33	594,97	446,29	512,57	479,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	653,59	701,75	677,67	481,40	523,90	502,65	335,87	408,91	372,39	285,46	335,86	310,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	509,16	529,55	519,36	329,64	364,16	346,90	229,37	279,20	254,29	211,80	237,30	224,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	165,38	179,54	172,46	88,92	121,78	105,35	70,22	84,40	77,31	53,81	70,22	62,02	77,03	92,32	84,68	57,77	77,03	67,40	49,27	57,77	53,52	35,10	40,75	37,93

7) İDARE BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1088,40	1159,23	1123,82	738,99	812,99	775,99	580,41	661,29	620,85	427,64	559,27	493,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	671,33	734,76	703,05	506,42	563,49	534,96	388,00	441,91	414,96	314,51	363,69	339,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	428,18	456,20	442,19	334,59	349,40	342,00	260,59	279,12	269,86	172,31	217,26	194,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	300,23	339,89	320,06	228,36	270,55	249,51	183,96	202,99	193,48	107,84	142,21	125,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	135,86	165,45	150,56	80,80	99,38	90,14	42,82	56,03	49,43	42,82	56,03	49,43	76,12	78,77	77,45	48,62	60,26	54,44	40,17	47,03	43,60	25,91	32,76	29,34

8) BENZİN İSTASYONU, YIKAMA VE YAĞLAMA BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1028,66	1104,08	1066,37	792,75	872,14	832,45	622,63	709,41	666,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	691,81	758,73	725,27	543,27	604,50	573,89	392,97	474,06	433,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	424,73	477,47	451,10	336,27	374,82	355,55	237,60	285,81	261,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	291,48	322,08	305,78	202,44	244,41	223,43	115,68	155,39	135,54	83,35	102,07	92,71	115,68	158,77	137,23	90,73	111,16	100,95	58,42	90,73	74,58	44,24	58,42	51,33
E) BASİT	107,76	138,34	123,05	77,12	106,51	91,87	60,11	72,61	66,36	45,93	60,11	53,02	64,65	70,32	67,49	40,80	64,65	52,73	33,47	40,80	37,14	24,38	33,47	28,93

9) YERALTI GARAJLARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	476,57	548,08	512,33	346,48	426,38	386,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	340,40	380,61	360,51	238,94	288,10	263,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	135,86	165,45	150,66	105,72	135,86	120,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,95	35,95	31,45	18,48	22,72	20,60	14,01	17,71	15,86

10) MUSTAKİL GARAJLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	283,43	320,07	301,75	224,69	275,44	250,07	126,16	140,11	133,14	123,00	152,22	137,61	165,63	208,68	187,66	133,62	164,56	149,09	81,89	118,41	100,05	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	202,45	238,94	220,70	144,04	176,57	160,31	94,09	99,38	96,74	77,69	95,14	86,42	117,35	148,01	132,68	84,57	104,15	94,36	54,47	84,57	69,52	48,62	54,47	51,55
E) BASİT	105,72	128,96	117,34	80,80	99,38	90,14	32,23	40,17	36,20	42,82	56,03	49,43	48,62	60,26	54,44	48,62	60,26	54,44	25,91	32,76	29,34	22,72	31,19	26,96

11) ÇOK KATLI GARAJLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	539,46	589,05	564,26	380,39	438,38	409,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	369,50	390,10	379,80	271,70	300,23	285,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	167,57	197,68	182,63	105,72	135,86	120,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGIR BİNA			YİĞMA Y. KAGIR BİNA			AĞSAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DİĞ.BASIT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

12) YURT BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	407,57	450,36	428,97	263,19	317,79	290,49	220,71	263,88	242,30	220,75	253,75	237,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	271,70	300,23	285,97	202,45	238,94	220,70	176,57	202,99	189,78	183,96	202,99	193,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASIT	135,86	165,45	150,68	60,26	78,77	69,52	42,82	56,03	49,43	35,40	42,82	39,11	76,12	86,16	81,14	48,62	60,26	54,44	38,04	60,26	49,15	22,72	31,19	26,96

13) OKUL BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	478,27	520,93	499,60	296,87	351,85	324,36	235,89	253,75	244,82	199,09	247,20	223,15	179,32	220,07	199,70	135,31	165,79	150,55	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	329,85	368,86	348,36	228,36	270,65	249,51	188,71	202,99	196,85	142,21	176,57	159,39	155,84	191,36	173,65	84,57	103,61	94,09	54,47	84,57	69,52	48,62	54,47	51,56
E) BASIT	135,86	148,53	142,20	67,68	78,77	73,23	43,09	56,03	49,56	56,56	59,73	58,15	62,37	75,05	68,71	48,62	60,26	54,44	32,76	38,04	35,40	22,72	31,19	26,96

14) YÜZME HAVUZLARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	684,36	778,89	731,93	456,14	505,04	480,59	254,52	326,68	290,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	395,92	445,08	420,50	276,45	297,07	286,76	189,69	217,60	193,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	287,56	329,85	308,71	176,57	202,99	189,78	82,99	107,84	95,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

15) BANYO ve HAMAMLAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	974,75	1056,16	1015,46	496,91	548,58	521,76	370,54	441,91	406,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,42	669,75	643,59	313,47	349,40	331,44	259,01	279,12	269,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	460,95	494,24	477,60	188,71	227,83	208,27	139,54	176,57	158,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASIT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

16) PAZAR ve FUAR YERLERİNDEKİ YAPILAR

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	228,36	270,65	249,51	147,48	186,07	166,78	123,69	136,91	130,30	95,14	107,84	101,49	134,79	148,01	141,40	84,57	103,61	94,09	-	-	-	-	-	-
E) BASIT	148,53	173,90	161,22	67,68	78,77	73,23	56,03	67,68	61,86	42,82	56,03	49,43	76,12	86,16	81,14	48,62	60,26	54,44	-	-	-	-	-	-

17) SOĞUK HAVA DEPOLARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	372,44	411,56	390,00	267,13	315,27	260,00	242,28	295,32	240,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	271,70	300,23	285,97	202,45	238,94	220,70	144,85	176,57	160,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASIT	105,72	135,86	120,79	91,45	105,72	98,59	56,03	67,68	61,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGIR BİNA			YİĞMA Y. KAGIR BİNA			AHIŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DIĞ.BASİT		
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.

18) KURUTMA YERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	270,65	288,10	279,38	147,48	186,07	166,78	123,69	136,91	130,30	94,09	99,38	96,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	148,53	173,90	161,22	59,73	71,89	65,81	56,56	59,73	58,15	35,40	42,82	39,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

19) SİLÖLER

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,42	669,75	643,59	334,59	385,87	360,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	478,40	518,56	498,48	238,94	270,65	254,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

20) TRANSFORMATÖR BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	306,60	345,17	325,89	167,57	203,50	185,54	84,57	98,31	91,44	70,83	74,01	72,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ

A) LÜKS İNŞ.	1348,51	1448,21	1398,36	898,84	991,14	944,99	708,53	800,84	754,69	542,59	639,98	591,29	979,25	1078,93	1029,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	922,04	990,56	956,30	634,33	687,56	660,95	446,29	538,04	492,17	274,68	351,14	312,91	690,95	748,73	719,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	617,90	679,09	648,50	409,49	424,20	416,85	265,04	326,23	295,64	154,03	194,84	174,44	445,16	462,72	453,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	413,44	462,13	437,79	276,96	329,64	303,30	178,39	215,80	197,10	105,34	131,96	118,65	301,88	358,49	330,19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) BASİT	179,64	197,10	188,32	94,57	121,78	108,18	70,22	84,40	77,31	53,81	70,22	62,02	72,52	92,32	82,42	57,77	77,03	67,40	49,27	57,77	53,52	30,01	37,93	33,97

22) MESKEN BİNALARI

A) LÜKS İNŞ.	1392,81	1485,28	1439,05	926,18	927,21	876,70	677,60	696,71	688,16	-	-	-	1103,54	1216,45	1160,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) 1. SINIF İNŞ.	920,61	993,24	956,93	521,75	573,24	547,50	433,89	457,65	445,77	285,95	299,83	292,89	709,95	797,45	753,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) 2. SINIF İNŞ.	610,89	672,95	641,92	334,15	396,91	365,53	263,96	287,20	290,58	201,43	204,74	203,09	458,33	525,03	491,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D) 3. SINIF İNŞ.	412,10	459,33	435,22	235,75	281,98	258,87	212,00	220,59	216,30	141,99	144,63	143,31	239,08	253,60	246,34	118,86	146,60	132,73	68,04	105,66	86,85	-	-	-
E) BASİT	169,73	206,70	188,22	120,18	168,73	144,98	67,36	70,00	68,68	67,36	70,00	68,68	77,93	93,76	85,85	47,53	75,29	61,41	40,94	47,53	44,24	32,38	40,94	36,66

23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR

ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SİNEMA, TİYATRO, İŞYERİ) VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AIT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR İNŞAAT TURU İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AIT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK NAZARA ALINIR.

HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YİĞMA Y.KAGIR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.

NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILACAKTIR.)

**EK A.3: Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak
2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ**

1 Nisan 2010 PERŞEMBE

Resmî Gazete

Sayı : 27539

TEBLİĞ

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2010 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA
TEBLİĞ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

Yapının Birim Maliyeti

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI (BM) TL/M²

I. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

73,00

- ✓ 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları
- ✓ Basit kümes ve basit tarım yapıları
- ✓ Plastik örtülü seralar
- ✓ Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları
- ✓ Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar
- ✓ Yardımcı yapılar (Müştemilat)
- ✓ Gölgelekler-çardaklar
- ✓ Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

127,00

- ✓ Cam örtülü seralar
- ✓ Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
- ✓ Su depoları
- ✓ İş yeri depoları
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

II. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

201,00

- ✓ Kuleler, ayaklı su depoları
- ✓ Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- ✓ Kayıkhanes
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

276,00

- ✓ Pnömatik ve şişirme yapılar
- ✓ Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)
- ✓ Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler
- ✓ Semt sahalari, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları

- ✓ Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- ✓ Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- ✓ Jeoloji, botanik ve tema parkları
- ✓ Mezbahalar
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

448,00

- ✓ Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
- ✓ Katlı garajlar
- ✓ Hobi ve oyun salonları
- ✓ Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- ✓ Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b.)
- ✓ Basımevleri, matbaalar
- ✓ Soğuk hava depoları
- ✓ Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- ✓ Akaryakıt ve gaz istasyonları
- ✓ Kampinger
- ✓ Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- ✓ Semt postaneleri
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

511,00

- ✓ Kreş-Gündüz bakımevleri
- ✓ Entegre tarımsal endüstri yapıları
- ✓ İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- ✓ Gençlik Merkezleri
- ✓ Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- ✓ Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- ✓ Temel eğitim okulları
- ✓ Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- ✓ Jandarma ve emniyet karakol binaları
- ✓ Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
- ✓ Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- ✓ Halk evleri
- ✓ Pansiyonlar
- ✓ 150 kişiye kadar cezaevleri
- ✓ Fuarlar
- ✓ Sergi salonları
- ✓ Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- ✓ Marinalar
- ✓ Gece kulübü, diskotekler
- ✓ İtfaiye kurtarma istasyonları
- ✓ Misafirhaneler
- ✓ Büyük çiftlik yapıları
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

577,00

- ✓ Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- ✓ Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- ✓ Liman binaları

- ✓ İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- ✓ Ticari bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- ✓ 150 kişiyi geçen cezaevleri
- ✓ Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- ✓ İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- ✓ Entegre sanayi tesisleri
- ✓ Aqua parklar
- ✓ Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- ✓ Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- ✓ Büyük alışveriş merkezleri
- ✓ Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- ✓ Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- ✓ Oteller (1 ve 2 yıldızlı) ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

640,00

- ✓ İş Merkezleri
- ✓ Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- ✓ Metro istasyonları
- ✓ Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- ✓ Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- ✓ Otobüs terminalleri
- ✓ Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- ✓ Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- ✓ Banka binaları
- ✓ Normal radyo ve televizyon binaları
- ✓ Özelliği olan genel sığınaklar
- ✓ Özellikle müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi) ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR

761,00

- ✓ Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- ✓ Bakanlık binaları
- ✓ Yüksek öğrenim yurtları
- ✓ Arşiv binaları
- ✓ Radyoaktif korumalı depolar
- ✓ Büyük Adliye Sarayları
- ✓ Otel (3 yıldızlı) ve moteller
- ✓ Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri ve bu gruptakilere benzer yapılar.

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR

945,00

- ✓ Radyo-Tv İstasyonları
- ✓ Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi
- ✓ Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- ✓ Borsa binaları
- ✓ Üniversite kampüsleri
- ✓ Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar
- ✓ Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR

1.144,00

- ✓ Kongre merkezleri
- ✓ Müze, sergi kütüphane kompleksleri
- ✓ Olimpik spor tesisleri - hipodromlar
- ✓ Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları

- ✓ Hastaneler
- ✓ Havaalanları
- ✓ İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)
- ✓ Oteller (4 yıldızlı)
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR

1.279,00

- ✓ Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- ✓ Büyük radyo ve televizyon binaları
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR

1.559,00

- ✓ Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- ✓ Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar
- ✓ ve bu gruptakilere benzer yapılar.

Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2010 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2010 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüde düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Fatih KAYA

Doğum Yeri ve Tarihi: Çorum-07.09.1981

Adres: Eryaman Mah. II. Meşrutiyet Cad. No:5/22 Etimesgut/ANKARA

Lisans Üniversitesi: İTÜ İşletme Fakültesi

Yayın Listesi:

- **Kaya F.**, 2009: Geçici Vergi Uygulaması ve Dönem Sonu İşlemleri. *Vergi Dünyası Dergisi*, Sayı 340, s. 198-206, Ankara, Turkey.
- **Kaya F.** ve Sinat A., 2010: Bağış ve Yardımların Kapsamı ile Sınırları. *Vergi Dünyası Dergisi*, Sayı 343, s. 162-167, Ankara, Turkey