

**TAŞINMAZ DEĞERLEME UZMANLIĞI VE TAŞINMAZ
DEĞERLEME KRİTERLERİNİN MEVZUATIMIZ
AÇISINDAN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Harita Mühendisi Arda KEYKUBAT
(516031002)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006

Tezin Savunulduğu Tarih : 13 Haziran 2006

Tez Danışmanı : Öğr.Gör.Dr. Serdar Denizhan YALIN
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ (İ.T.Ü.)
Doç.Dr. Murat ÇIRACI (İ.T.Ü.)

HAZİRAN 2006

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca beni yönlendiren, hoşgörüsünü ve yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım Öğr. Gör. Dr. Serdar Denizhan YALIN'a, tezi tamamlama aşamasında her konuda destek olan arkadaşlarım Didem YILMAZ ve Merve SIKI'ya, çalışma hayatımı ve eğitimimi birarada sürdürmeme anlayış gösteren ve her konuda yardımcı olan Tanzer SEZEN'e, yüksek lisans yapmam konusunda destek olan ve her konuda bana yardımcı olan Eylem TOP'a, hayatımın her safhasında olduğu gibi tez çalışmamda da her türlü sıkıntılarıma sabır, sevgi ve anlayışla çözüm bulmaya çalışan ve destek olan aileme teşekkür ederim.

Mayıs, 2006

Arda KEYKUBAT

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	x

1. GİRİŞ	1
2. SERMAYE PİYASASI KURULU	3
2.1. Kurulun Oluşumu	3
2.2. Teşkilat Yapısı.	3
2.2.1. Kurul Karar Organı	3
2.2.2. Hizmet Birimleri	4
2.3. Temel Amaçları	5
2.4. Kurul Düzenlemeleri	5
2.5. Şirketlerle İlgili Yetkileri	5
2.5.1. İzahatname'nin İçeriği	6
2.5.2. Kurul Tarafından Kayda Alınmanın Amacı	6
2.5.3. Bilgilerin İzlenmesi	7
2.6. Kurul İzinleri	7
2.7. Kurulun Gözetimi	8
2.7.1. Kurulun Piyasaya Verilen Bilgilerin Doğruluğunu Gözetmesi	8
2.7.2. Kurulun Denetimleri Yürütmesi	9
2.7.3. Kurul'a Gelen Şikayetler	9
2.8. İşbirliği	10
2.8.1. Kamu Otoriteleri İle İşbirliği	10
2.8.2. Uluslararası İşbirliği	10
2.8.3. İki Taraflı İşbirliği	10
2.9. İletişim	10
2.9.1. Yayınlar	10
2.9.2. Kütüphane	11
2.9.3. Basın ve Piyasadaki Profesyoneller İle İlişkiler	11

2.9.4. Web sayfası	11
3. DEĞER KAVRAMI	12
3.1. Değer Kavramı	12
3.2. Piyasa Değeri	12
3.3. Piyasa Değeri” İfadesinin Açıklaması	13
3.4. Piyasa Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler	13
3.5. Değerlemenin “ İşlevi” ile “ Amacı” Arasındaki Fark	14
3.6. Değerlemenin Dayandığı Esas; Yerel, Ulusal ve Uluslararası Koşullar	14
3.7. En yüksek ve En İyi Fayda (En iyi şekilde kullanım)	15
4. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	17
4.1. İkame Etmenin Esasları	19
4.2. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	19
4.2.1.Piyasa Yaklaşımı	20
4.2.2. Gelir Yaklaşımı	20
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı	20
4.3. Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler	21
4.4. İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği	22
4.5. Değerleme Süreci	22
4.5.1. İşin Tarifi	23
4.5.2 .Ön İnceleme, Veri Seçimi ve Toplanması	23
4.5.3. Değerleme Seçeneklerinde Uzlaşma ve Son Değerleme Tahmini	24
4.5.4. Değerleme Raporu	24
4.5.5. Değerleme ve Değerleme Raporları neden önemlidir?	25
4.5.6. Değerleme Raporları Nerelerde Kullanılır?	25
4.6. Değerleme Uzmanları	25
4.6.1. Değerleme Uzmanı Kimdir?	26
4.7.Taşınmaz Değerlemesi Esnasında Kamu Kuruluşlarında Yaşanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri	27
5. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR	28
5.1. TEGOVA (The European Group Of Valuers' Associations)	28
5.2. European Valuation Standards	29
5.2.1. Değerleme Uzmanlarının Niteliği	30

5.2.2. Değerleme Uzmanı ile Bağımsız Denetçiler Arasındaki İlişki	31
5.2.3. Değerleme Sözleşmesi	31
5.3. IVSC (International Valuations Standards Committee)	31
6. DEĞERLEME UZMANLIĞI	33
6.1. Değerleme Uzmanı'nın Niteliği	33
6.2. Değerleme Uzmanı Olmanın Koşulları	34
6.3. Değerleme Uzmanı Adaylarına Verilecek Eğitimin Niteliği	34
6.4. Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavı	35
6.5. Kurumun Kurulması ve İşleyişi Sürecinde Yararlanılabilecek Kurum ve Kişiler	35
7. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE)	37
7.1. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)	37
7.2. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)Piyasanın İşleyişi	37
7.3. İnşaat Sektörüne Etkisi	39
7.4. İpotekli Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı	39
7.5.Ülkemizde İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu	53
7.6. Türkiye için Planlanan İpoteğe Dayalı Konut Finansman (Mortgage) Sistemi	59
7.7. Türkiye'deki Mevcut Konut Finansman Sistemi	60
7.8. Türkiye için Önerilen Konut Finansman Sistemi	61
8. ÖRNEK EKSPERTİZ RAPORLARI İLE İLGİLİ YORUMLAR	71
8.1. Toplu Konut Ekspertiz Raporu İle İlgili Yorum	71
8.2. Akaryakıt İstasyonu Ekspertiz Raporu İle İlgili Yorum	72
8.3. 2 Adet Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlara Ait Ekspertiz Raporu İle İlgili Yorum	73
9. SONUÇ VE ÖNERİLER	74
KAYNAKLAR	76
EKLER	77
ÖZGEÇMİŞ	116

KISALTMALAR

TEGOVA	: The European Group of Valuers' Associations
IVSC	: International Valuation Standards Committee
EVS	: Approved European Property Valuation Standards
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
FNMA	: Federal National Mortgage Association
GNMA	: Government National Mortgage Association
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KDV	: Katma Değer Vergisi
İKFK	: İpotekli Konut Finansman Kuruluşu
VDMK	: İpotek Teminatlı Alacaklara Dayalı Bonolar
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 7.1: Tüketici Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı.....	57
Tablo 7.2: Türkiye İçin Planlanan İpotekli Konut Finansman Sistemi.....	63
Tablo 7.3: Türkiye İçin Önerilen İpotekli Konut Finansman Sistemi- 1. Alternatif.....	70
Tablo 7.4: Türkiye İçin Önerilen İpotekli Konut Finansman Sistemi- 2. Alternatif.....	71
Tablo 7.5: Türkiye İçin Önerilen İpotekli Konut Finansman Sistemi- 3. Alternatif.....	72
Tablo 7.6: Türkiye İçin Önerilen İpotekli Konut Finansman Sistemi- 4. Alternatif.....	73

TAŞINMAZ DEĞERLEME UZMANLIĞI VE TAŞINMAZ DEĞERLEME KRİTERLERİNİN SPK MEVZUATI AÇISINDAN İNCELENMESİ

ÖZET

Ülkemizde taşınmaz sektörünün canlanması, konut kredisi faizlerinin düşmesi ve ipotekli konut finansman sistemi'nin (mortgage) uygulanması için çalışmalara başlanması sonucu taşınmaz değerlemesinin önemi giderek artmaktadır. Taşınmaz değerlemesinin doğru ve etik kurallara uygun yapılabilmesi için taşınmaz değerlendirme işinde uzman, lisanslı, güvenilir kişi ve şirketlere olan talep büyümektedir.

Gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlendirme işi, taşınmaz değerlendirme şirketleri tarafından yapılmakta olan ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmaktadır. Meslek kuruluşları tarafından altyapısı oluşturulmuş, gerekli teknik ve etik kuralları belirlenmiştir. Ülkemizde henüz yeni bir meslek dalı olan taşınmaz değerlendirme mesleği ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmalı, mesleki kural ve etikler ile değerlendirme yapacak olan taşınmaz değerlendirme şirketlerinin sahip olması gereken şartlar belirlenmelidir. Bunun için de ilgili düzenlemeler yapılmalı, yasalar konulmalı ve meslek odaları oluşturulmalıdır.

Bu çalışmada, gelişmiş ülkelerde ve ülkemizde taşınmaz değerlendirme ve taşınmaz değerlendirme mesleği incelenmiş, karşılaştırmalar yapılmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki düzenlemeler ve altyapı incelenerek, ülkemizde yapılması gereken düzenlemeler önerilmiştir.

Çalışmada 9 ana bölüm bulunmaktadır.

Birinci bölümde taşınmaz değerlemesinin önemi ve çalışmanın amacı belirtilmiştir.

İkinci bölümde ülkemizde taşınmaz değerlendirme ile ilgili tek kuruluş olan Sermaye Piyasası Kurulu anlatılmış olup, kurulun oluşumu, yapısı, temel amaçları, düzenlemeleri, yetkileri, izinleri, gözetimi, işbirliği ve iletişim hakkında bilgiler verilmiştir.

Üçüncü bölümde değer kavramı anlatılmıştır.

Dördüncü bölümde taşınmaz değerlendirme, taşınmaz değerlendirme yöntemleri, değerlendirme süreci, değerlendirme uzmanları hakkında bilgiler verilmiş, taşınmaz değerlendirme esnasında kamu kuruluşlarında yaşanan sorunlar belirtilmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Beşinci bölümde taşınmaz değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşlar hakkında bilgiler verilmiştir.

Altıncı bölümde değerlendirme uzmanlığı anlatılmıştır. Değerlendirme uzmanının niteliği, değerlendirme uzmanı olabilme koşulları, bu uzmanlara verilecek eğitimin niteliği, değerlendirme uzmanlığı lisans sınavı ve kurumun kurulması ve işleyişi sürecinde yararlanılabilecek kurum ve kişiler anlatılmıştır.

Yedinci bölümde ipotekli konut finansman sistemi (mortgage) hakkında bilgiler verilmiştir. Türkiye’deki taşınmaz sektörüne olacak etkileri irdelenmiş, ülkemizdeki mevcut konut finansman sistemi ve önerilen konut finansman sistemi anlatılmıştır.

Sekizinci bölümde ülkemizde kullanılmakta olan orijinal değerlendirme raporu örnekleri incelenmiş bunlarla ilgili yorumlar belirtilmiştir.

Dokuzuncu bölümde ise sonuç ve öneriler sunulmuştur.

REAL ESTATE APPRAISAL AND ANALYSING PROPERTY EXPERTISE CRITERIAS DUE TO SPK REGULATIONS

SUMMARY

Real estate appraisal has an increasing importance after the development of property sector, reducing of interest rate of house mortgage credits and starting to regulations about mortgage laws. Necessity to professional, reliable and licensed experts and corporations is growing for accurate and ethic valuations.

Real estate appraisal is a serious profession in the developed countries and done by licensed firms. It is made arrangement, defined technical and ethic rules by it are professional chambers and government. As a new profession in our country, real estate appraisal should be seen an important profession, its technical, ethic rules and conditions of establishing valuation firms should be defined.

In this paper appraisal profession is examined and comparised between the developed countries and our country, regulations are analyzed in developed countries and necessary arrangements are suggested.

There are nine sections in this research.

In the first section, the importance of real estate appraisal and the aim of this research are defined.

In the second section, information about establishment, organization, basic rules, regulations, authorization, corporation and communication of SPK which is the only intuition of the Turkey.

In the third section, valuation is explained.

In the forth section, information is given about real estate appraisal, the methods and the process of real estate appraisal, the problems of public foundations are defined and solutions are proposed.

In the fifth section, information about the chambers of real estate appraisal is given.

In the sixth section, real estate appraisal, qualifications, necessary education for real estate appraisal and conditions of being real estate appraisal are explained, the exam of license, the people and establishments which could be useful about to establish chamber are pointed.

In the seventh section, information about mortgage is given, its effects of property sector in Turkey are analyzed, the existing and suggested house finance systems are explained and comparised.

In the eighth section, the original expertise reports still in use are studied and the commentaries are given.

In the ninth section, there are the conclusion and the suggestions.

1. GİRİŞ

Ülkemizde son zamanlarda konut kredisi faizlerinin düşmesi ve İpotekli Konut Finansman Sistemi'nin (Mortgage) uygulanması için çalışmalara başlanması ile sıkça gündeme gelen Taşınmaz Değerlemesi aslında gelişmiş ülkelerin sermaye piyasalarında yaygın olarak kullanılmakta ve taşınmaza dayalı mali araçların kaynağını teşkil etmektedir.

Bu ülkelerde taşınmaz değerlemesi işi, taşınmaz değerlendirme şirketleri tarafından yapılmakta olan ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmaktadır. Meslek kuruluşları tarafından altyapısı oluşturulmuş, gerekli teknik ve etik kuralları belirlenmiştir.

Mesleğe kabul edilme şartları oldukça zor olup belirlenen nitelik ve kurallara uymayan üyeler derhal meslekten men edilmektedir.

Ülkemizde ise taşınmaz değerlendirme mesleğini yapabilme şartlarını, meslek etiğini ve çalışma standartlarını net bir şekilde belirleyecek, denetleyecek mesleki bir kuruluş bulunmadığı gibi meslekle ilgili yasal düzenlemeler de henüz oluşturulmamıştır.

Taşınmaz işlemleri için değerlendirme raporunun şart olduğu düşünülürse ülkemizdeki yasal eksikliklerden, raporlama standartlarının oluşturulmamasından ve denetleme kuruluşların olmamasından dolayı hazırlanan ekspertiz raporları istenilen kalitede olamamaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlendirme ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmalı, mesleki kural ve etikler ile değerlendirme yapacak olan taşınmaz değerlendirme şirketlerinin sahip olması gereken şartlar belirlenmelidir. Bunun için de ilgili düzenlemeler yapılmalı, yasalar konulmalı ve meslek odası oluşturulmalıdır.

Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ile ilgili altyapının ve mesleki kuruluşların oluşturulması için Sermaye Piyasası Kurulu'na, üniversitelere, finansal kuruluşlara ve değerlendirme uzmanlarına büyük görevler düşmektedir.

Bu tez çalışmasında; taşınmaz değerlendirme uzmanlığı temel alınmış olup, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında ihtiyaç duyulan taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin

daha nitelikli ve güvenilir olabilmesi için gerekli şartlar tespit edilmeye çalışılarak, piyasada kullanılmakta olan rapor örnekleri incelenmiş ve bunların niteliklerinin istenilen seviye getirilmesi için öneriler sunulmuştur.

2. SERMAYE PİYASASI KURULU

2.1. Kurulun Oluşumu

Sermaye Piyasası Kurulu, 1981 yılında 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuştur. Yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanan, idari ve mali özerkliğe sahip düzenleyici bir kamu kurumudur. İlgili olduğu bakanlık, Başbakan tarafından görevlendirilen Devlet Bakanlığı'dır. Merkezi Ankara'da olan kurulun İstanbul'da bir temsilciliği bulunmaktadır.

Kurul'un temel görevi;

- Sermaye piyasasının güven açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını,
- Tasarruf sahiplerinin yani yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını sağlamaktır.

2.2. Teşkilat Yapısı

2.2.1. Kurul Karar Organı

Kurul, Bakanlar Kurulu kararı ile atanan yedi üyeden oluşur.

Kurul Üyeleri'nin,

- İkiisi ilgili Bakanlığın aday gösterdiği dört kişi arasından,
- Biri Maliye Bakanlığının aday gösterdiği iki kişi arasından,
- Biri Sanayi ve Ticaret Bakanlığının aday gösterdiği iki kişi arasından,
- Biri Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun aday gösterdiği iki kişi arasından,
- Biri Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinin aday gösterdiği iki kişi arasından,
- Biri Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinin aday gösterdiği iki kişi arasından atanır.

Bakanlar Kurulu, adaylardan birini başkan olarak atar. Kurul, Başkanın teklifi ile üyelere birini ikinci başkan olarak seçer.

Kurul başkan ve üyeleri resmi ve özel başka hiç bir görev alamazlar.

Kurul başkanı ve üyelerinin görev süreleri altı yıldır. Süresi bitenlerin tekrar atanmaları mümkündür. Başkan dışındaki üyelerin üçte biri iki yılda bir yenilenir.

2.2.2. Hizmet Birimleri

Sermaye Piyasası Kurulu, Kurul başkanı ve üyeleri ile başkana bağlı olarak Kurul faaliyetlerini yürüten teşkilattan oluşur. Kurul çalışmaları Kurul başkanına bağlı başkan yardımcılıkları altında çalışan hizmet birimleri tarafından hazırlanmaktadır.

Hizmet birimleri;

- Denetleme Dairesi,
- Ortaklıklar Finansmanı Dairesi,
- Aracılık Faaliyetleri Dairesi,
- Kurumsal Yatırımcılar Dairesi,
- Araştırma Dairesi,
- Muhasebe Standartları Dairesi,
- Piyasa Gözetim ve Düzenleme Dairesi,
- Hukuk İşleri Dairesi,
- Bilgi İşlem İstatistik ve Enformasyon Dairesi,
- İdari ve Mali İşler Dairesi'nden oluşmaktadır.

Hizmet birimleri daire başkanlıkları ile bunlara bağlı olarak çalışan daire başkan yardımcıları, uzmanlar ile müdürlükler bünyesindeki servisler ve memurlardan oluşmaktadır.

Kurul'un mali özerkliği vardır. Kurul'un bütün giderleri özel bir fondan karşılanır. Menkul kıymet ihraççıları (şirketler, yatırım fonları, yatırım ortaklıkları) bu fona ihraç ettikleri menkul kıymetlerin binde ikisi tutarında ücret öderler. Fon gelirleri Kurul giderlerini karşılayamayacak durumda ise açık, Bütçeden alınan yardımla kapatılır.

2.3. Temel Amaçları

- Sermaye piyasalarının işleyiş kurallarını belirlemek,
- Piyasadan fon kullanan şirketlerin belli kurallara uygun olarak en iyi şekilde yararlanmalarını sağlamak,
- Sermaye piyasasına yatırım yapan tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarını korumak,
- Piyasaların adil ve etkin çalışmasını sağlamaktır.

Kurul bu hedeflere Kanun, yönetmelik ve tebliğlerle düzenlemeler yaparak, piyasaların gözetim ve denetimini sağlayarak ulaşmaya çalışmaktadır.

2.4. Kurul Düzenlemeleri

Kurul'un sermaye piyasası ile ilgili yaptığı düzenlemeler Tebliğ olarak Resmi Gazetede yayınlanır.

Kurul,

- Kendi gözetimi altındaki piyasalardaki işlemlerle ilgili,
- Görev alanındaki işlerin kurallarının tanımlanması ile ilgili

düzenlemeler yapmakla yetkilendirilmiştir.

Bu amaçla;

- Menkul kıymetlerle ilgili düzenlemeler,
- Menkul kıymetler borsalarının, kıymetli madenler borsalarının, vadeli işlem ve opsiyon borsalarının kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeler,
- Sermaye piyasasından menkul kıymet ihracı yoluyla fon sağlayan şirketlere ilişkin düzenlemeler,
- Sermaye piyasası kurumları ile ilgili düzenlemeler yapar.

2.5. Şirketlerle İlgili Yetkileri

Yerli veya yabancı şirketlerin menkul kıymetleri ülkemizde halka arz olunacaksa Kurul kaydına alınması zorunludur. Menkul kıymetin Kurul kaydına alınabilmesi için

şirketlerin gerekli belgelerle Kurula başvurmaları, yatırımcıyı bilgilendirmek için hazırlanan izah namenin Kurulca onaylanması gerekir.

Kayda alınması gereken işlemler;

- Hisse senetlerinin veya borçlanma araçlarının şirketler tarafından ihracı,
- Halka arz,
- Varlığa dayalı menkul kıymet, oydan yoksun hisse senedi ve hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil ihracı,
- Taşınmaz yatırım ortaklıklarının, yatırım ortaklıklarının ve yatırım fonlarının menkul kıymet ihraçlarıdır.

Ayrıca;

- Pay sahiplerine çağrıda bulunulması veya vekaleten oy hakkı toplanması,
- Kayıtlı sermayeye geçiş ve tavan tespiti Kurul iznine tabidir.

2.5.1. İzahatnamenin İçeriği

Menkul kıymetlerin halka arzında yatırımcıya açıklanacak bilgiler izah namede yer alır. İzah namede,

- Şirket hakkında bilgiler,
- Finansal durumu belirten mali tablolar
- Detay faaliyetler bilgileri

bulunur.

Yatırım fonları ve ortaklıkların dağıtacağı izah namede portföyün kompozisyonu yatırım kriterleri satış ve alım komisyonu bilgileri yönetim ücretleri gibi bilgiler yer alır.

2.5.2. Kurul Tarafından Kayda Alınmanın Amacı

Kayda alma demek yatırımcının katılımcı olma veya olmama yönündeki kararı vermek için ihtiyacı olan temel unsurları izah namenin taşıdığını ve doğru olarak sunduğunu gösterir. Kayda alma ihraç edilen menkul kıymetin Kurulca teminat altında olduğunu veya ihracın kalitesini göstermez. Kayda alma Kurul Başkanının veya vekilinin imzasını taşıyan bir belge ile olur.

Kurul gerekli gördüğü hallerde izah nameye yatırımcılar için uyarılar koyar. Bu uyarılar işlemin veya şirketin kalitesi ile ilgili olmayıp, sadece yatırımcıların belli konulara dikkatini çekmek ve yanlış bilgilendirilmesini önlemek amacıyla.

Örneğin;

- Muhasebe kayıtları ile ilgili düzeltilmemiş işlemler,
- Şirketin zorlukları, devam etmekte olan davalar
- Risk taşıyan çeşitli konular.

2.5.3. Bilgilerin İzlenmesi

Kurul kamuyu aydınlatma amacıyla verilen bilgilerin doğruluğunu izler. Muhasebe kayıtlarının şirketin gerçek durumunu yansıtmalarını sağlamak amacıyla bağımsız denetim kuruluşları Kurul'a yardım ederler. Kurul yıllık, altı aylık ve üçer aylık dönemlerde açıklanan mali tabloların bilgilerinin doğruluğunu inceler.

2.6. Kurul İzinleri

Sermaye piyasası faaliyetinde bulunacak kurumların Kuruldan izin almaları zorunludur.

Kurul,

- Yatırım ortaklıkları ve yatırım fonları,
- Taşınmaz yatırım ortaklıkları,
- Portföy yönetim şirketleri, yatırım danışmanlığı şirketleri,
- Aracı kurumlar,
- Derecelendirme şirketleri,
- Genel finans ortaklıkları,
- Bağımsız denetleme kuruluşları,
- Risk sermayesi yatırım fonu ve ortaklıklarının

kuruluşuna ve faaliyete geçmesine izin verir.

İzin öncesinde Kurul aşağıdaki konuların doğruluğunu inceler ve şirketlerin;

- Başlangıç sermayesi,

- Ortakların özellikleri,
- Çalışanların deneyimleri,
- Şirketin kanuni düzenlemelere uygunluğuna

bakarak izin verir.

2.7. Kurul Gözetimi

Sermaye piyasası ile ilgili bütün uygulamalarda menkul kıymet yatırımcısına zarar verecek davranışların incelenmesi Kurul tarafından icra edilir.

Özellikle;

- Borsalardaki fiyat hareketliliği,
- Kamuya açıklanmamış bilgilerin kullanılarak yapıldığı işlemler (içerden öğrenenlerin ticareti),
- Kanuna aykırı olarak zamanında yapılamayan kamu açıklamaları,
- Hisse senetleri fiyatları üzerinde manipülasyon yapılması veya yanıltıcı veya yanlış bilgiler yayılması,
- Kurul düzenlemelerine aykırı uygulamalara girişilmesi,
- Sermaye piyasası kanunu ihlalleri: yetkisiz halka arzlar, yanlış bilanço açıklanması

bu konular arasında sayılabilir.

2.7.1. Kurulun Piyasaya Verilen Bilgilerin Doğruluğunu Gözetmesi

Eğer görünürde yanlış yanıltıcı bilgilendirme varsa Kurul aşağıdaki yöntemleri kullanarak idari veya cezai yaptırımlar uygular.

- Şirketten düzenleme yayınlamasını ister.
- Şirketin piyasaya verdiği bilgilerin tebliğlere aykırı olduğunu bildirerek dava açar.
- Özel durumlarda şirketin doğru bilgileri yayınlamasına kadar borsada işlem görmesinin durdurulmasını borsadan ister.

2.7.2. Kurulun Denetimleri Yürütmesi

Kurul Başkanı herhangi bir anda denetleme başlatılmasını isteyebilir. Genellikle bir denetim piyasa gözetimi sonucunda ortaya çıkan konularda veya şirket aktivitelerinin takibi sonucunda veya şikayetler sonucunda başlatılır. Kurul'un denetleme ve inceleme yapan uzmanları;

- İşlemlerin yapıldığı yerde inceleme yapma,
- İstedikleri bütün dokümanları kendilerine sunulması ve istenen dokümanlardan bir kopyasını alma,
- Bilgi verecek kişileri çağırarak görüşme yapma yetkilerine sahiptir.

Kurul denetim için işbirliği içinde bulunduğu yabancı kuruluşlardan ve diğer ülke içi kurumlardan bilgi isteyebilir.

Denetleme Sonucunda Kurul;

- Bir yaptırım koyabilir,
- Konuyu kapatabilir,
- Konuyu kanuni takibat yapılmak üzere mahkemeye verebilir,
- Uyarıda bulunabilir.

Kurul Koruyucu Önlemler Alabilir;

- Verdiği izinleri kaldırabilir yani geri çeker,
- Zararın tazminini isteyebilir,
- Mahkemeden; varlıkların dondurulmasını isteyebilir,
- Yapılan sermaye piyasası faaliyetini durdurabilir.

2.7.3. Kurul'a Gelen Şikayetler

Kurula her yıl ortalama 600 şikayet gelmektedir. Şikayetlerin çoğu yatırımcıların sahip oldukları haklar hakkında yeterli bilgiye sahip olmamalarından kaynaklanmakta ve Kurul onlara gerekli bilgileri vermektedir. En fazla gelen şikayet konusu aracı

kurumlarla olan anlaşmazlıklardır. Eğer yapılan şikayetler makul bulunursa gerekli denetleme faaliyetlerine başlanmaktadır.

Kurula şikayette bulunmak isteyen kişilerin gerekli destekleyici dokümanlarla birlikte (aracı kurum eksteri gibi) isim ve adreslerinin bulunduğu bir dilekçe ile başvurmaları gerekmektedir. Alınan bütün dilekçeler mutlaka cevaplanmaktadır.

2.8. İşbirliği

Kurul gerek kamu gerekse özel sektör ile işbirliği içindedir.

2.8.1. Kamu Otoriteleri İle İşbirliği

Kurul görevlerinin yerine getirilmesinde bakanlıklardan, resmi ve özel kuruluşlardan görüş ve bilgi isteyebilir. Kurul'un istediği bilgileri ilgili kurumlar Kanun gereği vermek zorundadırlar. Kurul işi gereği uğraştığı konularda başka mercileri ilgilendiren sorunlara rastlarsa konuyu ilgili mercilere iletir.

2.8.2. Uluslararası İşbirliği

Kurul, sermaye piyasasında gözetim ve düzenleyici kamu otoritelerini bir araya getiren Uluslararası Menkul Kıymetler Komisyonları Organizasyonu'na (IOSCO) üye bulunmaktadır. Ayrıca İktisadi İşbirliği ve Gelişme Teşkilatı (OECD) ve Dünya Bankası (Worldbank) gibi uluslararası kuruluşlar ile yabancı ülke yetkilileri ve kurumlarıyla da ilişki ve işbirliği içinde bulunarak faaliyetlerini yürütmektedir.

2.8.3. İki Taraflı İşbirliği

Kurul denetimlerde kendisine benzer yetkilere sahip yabancı otoritelerden gerekli olan bilgi alış verişini sağlamak amacıyla iki taraflı anlaşmalar yapmaktadır.

2.9. İletişim

2.9.1. Yayınlar

Kamuyu bilgilendirmek amacıyla Kurul sermaye piyasasındaki gelişmeleri içeren yıllık rapor, aylık ve haftalık bültenler yayınlamaktadır. Ayrıca Kurul Kanun gereği yapmış olduğu aktiviteleri için çalışma raporu hazırlamakta ve bunu ilgili Bakanlığa sunmaktadır.

Aylık bülten içinde ihraç edilen menkul kıymetler, menkul kıymet stokları, ikinci el piyasa işlemleri, aracı kurumlar ve yatırım fonları ile yatırım ortaklıkları bilgileri yer almaktadır.

Haftalık bülten ise Kurula yapılan ihraç başvurularını, Kurul'un kayda aldığı menkul kıymetleri, Kurul kararlarını, suç duyurularını ve ilke kararlarını içermektedir.

Ayrıca Kurul sermaye piyasası ile ilgili yapılmış olan Kurul içi veya Kurul dışı çalışmalardan uygun bulduklarını kitap olarak basmaktadır.

2.9.2. Kütüphane

Kurulun Ankara'daki merkezinde bulunan kütüphanesinde Kurulun çalışma alanı olan sermaye piyasaları, finans, muhasebe ve bankacılıkla ilgili konularda 6000 dolayında kitap 90 çeşit yerli ve yabancı dergi ve Kurul personeli tarafından yapılan araştırma raporları bulunmaktadır. Kütüphane esas olarak Kurul personeline hizmet amacını taşımakla beraber ihtisas kütüphanesi olması nedeniyle yurt çapında araştırmacı ve yatırımcılara da hizmet vermektedir.

2.9.3. Basın ve Piyasadaki Profesyoneller İle İlişkiler

Kurul gerekli durumlarda piyasadaki kuruluşların temsilcileri ile diyalog içinde bulunarak, yeni yapılan düzenlemelerde onların görüşlerini almaktadır. Bu bağlamda konulara göre çeşitli zamanlarda toplantılar düzenlenmektedir.

2.9.4. Web sayfası

Kurul'un sermaye piyasası ile ilgili yaptığı düzenlemeleri, yayınlanan tebliğleri, aylık bülten bilgilerini ve duyuruların yer aldığı bilgileri içeren web sayfası bulunmaktadır. Bu sayfayla geniş kitlelere hitap edebilmektedir (SPK, 2006).

3. DEĞER KAVRAMI VE DEĞERLEME

3.1. “Değer” Kavramı

Günlük kullanımda “değer” sözcüğü “piyasa değeri”, “kira değeri”, “sigorta değeri”, “kullanma değeri”, “özgü değeri”, “yatırım değeri”, “aktif değeri”, “belirlenen değeri” veya “vergi matrah değeri” ve diğer tür değerler gibi çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bunların tümü sıradan yatırımcılara veya kullanıcılara/kiracılara “ileride elde edilecek getirilerin şimdiki değerini” ifade eder. Bununla birlikte bunların her biri farklı anlamlara sahiptir. Değer tespitleri standart hale getirilemez ve değerlendirme uzmanının bu ifadeleri kullanırken çok dikkatli olması gerekmektedir. Bir taşınmazın değerlemesi sırasında en önemli faktör “piyasa değeridir”.

“Değer” kavramını iki genel sınıfa ayırmak mümkündür:

a) Subjektif değer

b) Objektif değer

Subjektif değer, esas itibarıyla mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile (mülk sahibi açısından bir taşınmazın değeri) bir başka deyişle, daha çok mülkün “kullanım değeri” ile ilgilidir. Objektif değer, mülkün dışında bulunan, aslında, “başkaları için mülkün değeri nedir” gibi etkenleri içerir. Örneğin, belli bir kişi tarafından tasarlanan ve kullanılan pahalı bir yatak odasına sahip bir ev, içinde oturan için önemli ölçüde subjektif değere sahiptir, fakat bu evin konut piyasasındaki objektif değeri muhtemelen daha düşük olacaktır. Bunlardan birincisine “kullanım değeri” ikincisine de “piyasa değeri” denir (Boyce, 1975).

3.2. Piyasa Değeri

Piyasa Değeri ifadesi için zaman içinde çeşitli tanımlar yapılmıştır, ancak bunların tümü kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanır:

1. Bir mülkün tahmin edilen bedeli, rekabet piyasası içinde parasal olarak, satılabilecek en yüksek fiyat üzerindedir.

2. Açık piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınır.
3. Ödeme nakit olarak, veya nakde muadil bir şekilde veya değerlendirme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinde yapılmalıdır.
4. Alıcı ve satıcı birlikte hareket ederler ve fiyat gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmez.
5. İki taraf da ihtiyatlı hareket eder ve mülkün kullanılabileceği alanlar hakkında yeterli bilgi sahibidirler (Boyce, 1975).

3.3. “Piyasa Değeri” İfadesinin Açıklaması

Özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde mahkemeler, piyasa değeri kavramının tarifinde önemli bir rol oynamaktadırlar. Federal mahkemeler ile muhtelif eyalet mahkemeleri “piyasa değeri” ifadesinin tarifinde farklı içerikler kullanmakla birlikte sözkonusu tanımların hemen hepsinde yukarıda sıralanan faktörler veya varsayımlar yer almaktadır.

ABD Taşınmaz Değerleme Enstitüsü ve Taşınmaz Değerleme Uzmanları Derneği tarafından da onaylanan “piyasa değeri” kavramının tanımı aşağıda yer almaktadır.

Buna göre piyasa değeri; “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir taşınmazın serbest rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyat olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farzedilir” (Boyce, 1975).

3.4. “Piyasa Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler:

Bazı değerlendirme uzmanları, emlak uzmanları ve iktisatçılar teknik bakımdan yukarıda verilen standart tanım içinde yer alan varsayımlara göre bir taşınmazın piyasa değerinin tahmin edilmesinin zor olduğu hususunu savunmaktadırlar. Bu eleştirilerin temeli şu sebeplere dayanmaktadır:

- a. Değerlemelerin çoğunun halen içinde bulunduğumuz günden itibaren yapılmasından dolayı satılacak olan taşınmaz “makul bir süre” için piyasada istenen sürede bulunmamaktadır,
- b. Pek çok alım-satım işleminde taraflardan biri veya ikisi söz konusu taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olmamalarından dolayı tamamen ihtiyatlı ve bilgili hareket etme imkanına sahip değildir,

- c. Bir işleme dahil taraflar genellikle belli bir sınıra kadar satın alma veya satma ihtiyacını duyarlar, bu sınır sonrasında ise kayıtsız kalacaklardır.
- d. Bu çerçevede, “Piyasa Değeri”nin yukarıdaki hususları da göz önünde bulunduran bir diğer tanımı ise şöyle olmaktadır:

“Piyasa Değeri”, bir alıcı bulunması için yeterli zaman verilmiş olduğu ve işlemlerin tipik cari piyasa koşulları altında yapılmış olduğu varsayımı altında, bir taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla satılmış olabileceği fiyattır.

Pratikte bir taşınmaz değerlendirme uzmanı, taşınmaza ilişkin bir piyasa değeri çalışması yaparken, mutlaka bu faktörleri göz önünde tutmalıdır (Boyce, 1975).

3.5. Değerlemenin “İşlevi” ile “Amacı” Arasındaki Fark:

Değerleme terminolojisinde bir değerlemenin işlevi ile bu değerlemenin amacı arasında bir ayrım vardır. Bir değerlemenin işlevi değerlemenin yapıldığı sebeple ilgilidir, ve bu sebepler çeşitlilik gösterebilir. Bir değerlendirme, bir ipotek borcuna esas teşkil etmek üzere veya taşınmazın istimlak hakkı ile alınması halinde “adil tazminat”ın tahmin edilmesi için gelecekteki bir alımda veya satımda yapılabilir. Bir değerlemenin işlevi ile ilgili olarak yapılan bir beyan, müşterinin tercihinine veya taşınmaz eksperinin kararına bağlı olarak, değerlendirme raporuna dahil edilebilir veya edilmeyebilir.

Bir değerlemenin amacı ise, ulaşılmak istenen değer türü ile ilişkilidir.

Yapılan değerlemelerin büyük çoğunluğunun amacı “piyasa değeri”ni tahmin etmek olup bu bölüm çoğunlukla bu tür değerlemelerin bir incelemesini içerir. Değerlemenin amacının her değerlendirme raporunda beyan edilmesi ve açıkça tanımlanması gerekmektedir (Boyce, 1975).

3.6. Değerlemenin Dayandığı Esas; Yerel, Ulusal ve Uluslararası Koşullar:

Tüm taşınmaz değerlendirme uzmanları, değerlendirme yaparken kısmen veya tamamen, piyasadan elde edilen bilgi ve verilere dayanmaktadırlar. Bu bilgilerin bazıları değerlendirme raporunda görülebilen veya görülemeyen genel bir niteliği haizdir. Örneğin, bir taşınmazın bir parselinin tahmini piyasa değeri ulusal ve hatta uluslararası koşullardan etkilenebilir. Demografik değişiklikler, ticari ve sınai trendler,

hükümetin mali politikaları, enflasyon, yüksek faiz hadleri, kredilendirme koşulları gibi faktörlerin hepsi taşınmazın değeri üzerinde doğrudan etkide bulunur. Örneğin; bazı yörelerde buğday fiyatlarındaki değişimler taşınmazların değerini etkileyebilmekte iken; bazı yörelerde ise taşınmaz fiyatları çelik piyasasındaki değişikliklere karşı hassasiyet göstermektedir. Bir eksper normal koşullarda bu etkileri açıkça dile getirmezken, değişen genel şartların taşınmazın cari piyasa değerinde ölçülebilir veya mantıklı bir değişikliğe sebep olduğu kanısına varırsa, değerlendirme raporunda bu hususlara yer verebilmektedir. Bir taşınmazın yer aldığı bir kentin veya bölgenin iktisadi ve karakteristik özellikleri, taşınmazın piyasa değerinin tahmin edilmesinde daima dikkate alınacak olan faktörlerdir. Bunlar taşınmazın muhtemel piyasa değerini doğrudan etkilerler.

Bir değerlemede en önemli husus çevrenin kapsamlı bir analizinin yapılmasıdır, zira bir taşınmazın her bir parseli çevresinde yer alan faktörlerden veya diğer taşınmazlardan (aynı zamanda o bölgedeki diğer mallara ait piyasa koşulları tarafından) etkilenir. Kesin değer tahmininde, çevre analizi sıklıkla ilgili taşınmazın kendine has özelliği kadar dikkate alınması önemli bir husustur.

Bir değerlendirme uzmanının makul ve doğru bir değerlendirme yapabilmesi için tüm ilgili bilgileri toplayıp derlemesi, bunları düzenli bir şekilde bir araya getirmesi ve değerlendirme mesleğine özgü tecrübelerle birleştirmek suretiyle, geliştirilen standart usul ve teknikleri uygulaması şarttır. Yapılan bir değerlendirme gerçekleri bulmanın, sağlıklı karar vermenin ve geçmiş tecrübelerin bir kombinasyonudur (Boyce, 1975).

3.7. En Yüksek ve En İyi Fayda (En İyi Kullanım Şekli):

Bir taşınmaz hakkında mükemmel bir bilgi, şüphesiz, herhangi bir değerlemenin en önemli ve esas kısmını teşkil eder. Bir eksperin, taşınmazın fiziksel özelliklerini, kullanışlılığını, ve taşınmazın kullanımının çevre ile uyumlu olup olmadığını incelemesi şarttır. Ayrıca, bir taşınmazın uygulanabileceği diğer kullanımlar dikkate alınmalıdır, çünkü sözkonusu alternatif kullanımlara yasal olarak müsaade edilirse taşınmazların piyasa değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olurlar. Her bir değerlendirme, aşağıda tanımlanan, taşınmazın “en yüksek ve en iyi fayda(kullanım)”sı ile ilgili olarak değerlendirme uzmanı tarafından bir çalışma yapılmasını gerektirir:

Buna göre “en yüksek ve en iyi fayda”; Değerlemenin geçerli olduğu tarihten itibaren en yüksek cari değeri destekleyecek olan makul ve muhtemel kullanımıdır. Alternatif olarak, fiziken mümkün olabileceği anlaşılan, uygun desteğe sahip, mali yönden gerçekleştirilebilir olan ve en yüksek toprak değeri ile sonuçlanan mantıken olası ve yasal alternatif kullanımlardan biri olarak tanımlanabilir.

Taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanım değerinin tahmin edilmesi rutin bir mesele olabilir; burada tapu yasakları veya belediye mücavir alanı, kullanım için yasal bir kısıtlama getirebilmektedir. Ancak pek çok taşınmaz bu tür kısıtlamalara tabi değildir ve olası kullanımların dikkatli bir analizi değerlendirme uzmanı tarafından yapılmalıdır.

En yüksek ve en iyi kullanım meselesi, ilgili taşınmazın yeni satılmış olan civardaki emsalleri ile mukayese edildiğinde özellikle uygun olur.

En yüksek ve en iyi kullanımın tahmininde, eksper “talebin” tüm diğer önemli faktörlerini daima göz önünde bulundurmalıdır. Muhtemel talep bir yerin gözle görülebilir fiziksel avantajlarının dikkate alınması kadar önemlidir. Örneğin, bir alışveriş merkezi için mükemmel bir yer olarak görülen bir alan, bu alanda gelecekte yapılması planlanan ek bir perakende satış tesisine veya potansiyel bir yerleşim alanı ihtiyacına cevap vermekten yoksun olabilir. Özetle, en yüksek ve en iyi kullanım analizi, mevcut piyasa koşullarında mümkün olan optimum kullanımı (fayda) ortaya koyacak şekilde tamamen gerçekçi olmalıdır (Friedman, 1978).

4. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Taşınmaz Değerlemesi; (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmazın değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde değerlendirme işlemleri, profesyonel taşınmaz eksperleri tarafından yapılmaktadır. Genelde değerlendirme operasyonunda sonuca ulaşmada, değerlendirme uzmanının değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı, takdir becerisi önem kazanmaktadır. Doğru bir sonuç için ayrıca değerlemeye konu taşınmaza ve çevreye ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanıma sahip olunmakla birlikte değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Burada en önemli ve en çok üzerinde durulan husus değerlendirme değerlendirme uzmanlarının objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır.

Bir taşınmaz eksperinin en önemli görevi, bir taşınmazın “değer”inin güvenilir ve uygun bir tahmin ile saptanmasını sağlamak olup, tahmin edilen bu değer üzerinden işle ilgili işlemleri yapacak olan tarafların iyi niyetli ve itimatlı bir şekilde hareket etmelerini temin etmektir. Taşınmazın değeri genellikle onun alım-satım işlemindeki kıymeti ile bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “taşınmazın malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri” olarak tanımlanır.

Taşınmaz değerlendirme bir çok ticari işlemde gerekli olabilmektedir. Genel olarak, taşınmaza ilişkin alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat durumu söz konusu olduğunda taşınmazın değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir. Değerlemenin gerekli olabileceği durumlar şu şekilde sıralanabilir:

- İleride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme,
- Taşınmaz karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi,

- Açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti,
- Sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan kamulaştırma,
- Şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan taşınmazların değerlerinin belirlenmesi,
- Kiralama ve leasing işlemlerine konu olan taşınmazların değerlerinin belirlenmesi,
- Taşınmaza dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve taşınmaz portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan taşınmazların değerlerinin belirlenmesi,

Taşınmazlara ilişkin vergi matrahlarının tespiti.

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

Kural olarak; aynı günde, aynı mülk ile ilgili etkin ve tarafsız olarak yapılmış iki ayrı değerlendirme, yaklaşık $\pm$ %5’lik bir aralık içinde tutarlı olan kesin değer tahminlerini ortaya çıkarmalıdır. Bazı taşınmazların değerlemesi diğerlerine nazaran daha güç olduğundan şüphesiz bu genel kuralın istisnaları vardır. Bununla birlikte iki tahmini değer arasındaki kabul edilebilir farklılık miktarı mülkün aynı amaç için değerlendirildiğini ve aynı faydayı sağlayacağını varsayar. Sözgelimi, istimlak işlemleri ile ilgili bir değerlendirme olması halinde, bu iki farklı değerlemeye ilişkin yasal bilgi ve talimatların birbirinden farklı olmadıkları düşünülür.

Tecrübeli ve bilgili bir taşınmaz değerlendirme uzmanı, bir taşınmazın değerini etkileyen her türlü siyasi, iktisadi ve sosyal faktörün tamamıyla farkında olan bir profesyoneldir. Değer tahmin edilmesi için değerlendirme uzmanı tarafından geliştirilen gerek teorik gerekse pratik metodları belirleyen temel prensipler hakkında bilgi sahibi olması değerlendirme uzmanının temel özellikleri arasındadır. Bir değerlendirme uzmanı, belirgin gerçekleri aramak, bunları değerlendirerek aralarında bağlantı

kurmak ve genellikle bir değerleme raporu şeklinde mşşteriye dşzenli olarak neticeyi sunmak maksadıyla eğitilir. Taşınmaz değerlemesi sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen dşşşnce ve şğeleri de içerir. Değerleme işlemi, eksperin “şnceden dşşşnşlmşş” bir tahmine ulaşmak için değil, bir sonuca ulaşmasını sağlayacak şekilde tasarlanır. (Friedman, 1992)

4.1. İkame Etmenin Esasları:

Değerleme işlemi bşyşk oranda ikame etme esasına dayanır. Bu prensip dikkatli bir alıcının herhangi bir taşınmaz için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir taşınmazın iktisap edilmesi için şdenecek olan bedelden daha fazlasını şdemeyeceğini varsayar.

Bir taşınmaz, taşınmaz piyasasında diğer benzer taşınmazlar ile rekabet eder. Değerleme teorisi, bir taşınmazşn diğer benzer taşınmazlar ile rekabet edebileceği řę ayrı kategorinin bulunduğunu varsayar;

- a. Emsal Karşılaştırma Yşntemi,
- b. Gelir Yşntemi,
- c. Maliyet Yşntemi.

Eğer bir eksperin ulaştığı kanıt bu kategorilerden bir veya ikisinde çok az miktarda bulunuyorsa veya hiç bulunmuyorsa, geręekęi bir değer tahmini vermek şzere yeterli miktarda ve nitelikteki kanıtlar, diğer kategorilerde bulunabilir. Bu durum řęlř yaklaşım kavramına esas teşkil eder – Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı (Friedman, 1992).

4.2. Taşınmaz Değerleme Yşntemleri:

Değerleme işleminde, yaygın adıyla “Emsal Karşılaştırma (Mukayese) Yaklaşımı”, “Gelir (Kazanę) Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” olarak bilinen řę ayrı yşntemin kullanılması benimsenmiştir. Bu řę yşntem profesyonel değerleme uzmanlarının deneyimleriyle geliştirilmiş ve şnde gelen uluslararası değerleme kuruluşlarının desteğini kazanmıştır.

Teorik olarak bu yaklaşımların her biri piyasadın ęıkarılan geręek bilgilere dayanan bir metod veya teknik olup, bu yşntemlerin kullanılmasıyla bir değerleme uzmanı

“değerin” son tahminine ulaşmak maksadıyla, piyasa değerinin ayrı göstergelerini ortaya çıkarır.

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir taşınmazın yeni satılmış olan diğer benzer taşınmazlar ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu taşınmazın karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Taşınmazlar arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak taşınmazların gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan taşınmazların birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

4.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı, bir taşınmazın geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer taşınmazlardan elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer taşınmazlardan veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Sözkonusu taşınmazın, tahmini net gelir akışının, adı geçen taşınmazın piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu taşınmazın diğer benzer taşınmazlar ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı, benzer bir taşınmazla mukayese edilerek sözkonusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir.

Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen taşınmazın değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer arsaların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan arsa bedeli, maliyet yaklaşımı için arsa bedeli tahminini verir.

Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir (Friedman, 1992).

4.3. Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler

Üçlü yaklaşım konseptine yönelik eleştirilerin temelinde; “Piyasa Değeri” tahmininde sadece bir tek geçerli yaklaşımın “Piyasa Yaklaşımı veya sadece Piyasa” olduğu varsayımı yer almaktadır. Bir kesim uzmanının görüşüne göre, esas olan “piyasa” olduğundan diğer yaklaşımları kullandığında bir eksper piyasa değeri kavramından uzaklaşmaktadır. Bir diğer kesim ise; üçlü yaklaşım ve tekli piyasa yaklaşımının, mutlaka uyumsuz olmadığı görüşünü ileri sürer. Bu konudaki anlaşmazlıklar temel olarak; bazı değerlendirme terminolojisi ve prosedürlerinin tam olarak doğru anlaşılabilmesi, yeni tekniklerin geliştirilmesi sırasında değerlendirme işlemindeki bazı eski prensiplerin göz ardı edilmesi gibi nedenlerden ortaya çıkmaktadır (Friedman, 1992).

4.4. İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği:

Son yıllarda değerlendirme yöntemlerine ilişkin olarak mantıklı ve faydalı bir teknik geliştirilmiş olup, bununla tüm kapitalizasyon miktarı rasyonalize edilebilmektedir. Bu teknik İpotek Öz Sermaye Teorisi veya Ellwood Tekniği (Mortgage Equity Theory - Ellwood Technique) olarak bilinmektedir. Bu teknik, bilgili taşınmaz yatırımcılarının tipik reaksiyonlarını inceleyerek ve aşağıdaki hususları dikkate alarak piyasanın gerçekçi reaksiyonlarını tespit etmeye çalışır:

- a. Genellikle beş veya on yıllık muhtemel net gelir ve mülkiyetin kısa vadeli projeksiyonlar;
- b. Değere göre ipotek, kredi oranı, faiz haddi, yıllar itibariyle süre ve ipotek bakiyesi azaldıkça özsermaye (equity) pozisyonundaki iyileşme;
- c. Projeksiyon süresinin sonunda tüm taşınmazın değer artış veya amortisman tutarı.

Ellwood Tekniği, esas kanıtın bulunamaması durumunda, piyasayı rasyonalize eden ve güvenilir sonuçların ortaya çıkarılmasında yardımcı olan oldukça yararlı bir tekniktir, çünkü bu teknikte gerekli tahminler daha mantıklı bir şekilde yapılabilir ve piyasa ile daha yakın ilişkili olabilir. Finansmanın şartları ve temin edilebilirliği, piyasa değeri üzerinde oldukça önemli bir etkide bulunabilir ve para piyasasında meydana gelebilecek değişiklikler karşısında bir taşınmaz eksperinin daha bilinçli olmasını sağlar (Friedman, 1992)

4.5. Değerleme Süreci

Değerlemeye konu olan taşınmazlar her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metodlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi olup, bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir.

Taşınmaz değerlemesi mesleğine ilişkin yurtdışı uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki, değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemler, aşamalar ve teknikler

son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek, izlenecek yollar ayrı ayrı belirlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme prosedürü ana hatlarıyla şu aşamalardan oluşmaktadır (Friedman, 1992).

4.5.1. İşin Tarifi

Değerleme sürecinde ilk aşama, işin tanımının yapılmasıdır. Bu aşama değerlemeye konu olan taşınmazın kullanım, alıcı, satıcı, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır. Değerleme uzmanı, taşınmazı gördükten sonra hangi yöntemle veya yöntemlerle değerlendirme yapacağına karar verir (Friedman, 1992).

4.5.2. Ön İnceleme, Veri Seçimi ve Toplanması

Bu aşama, genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin analizini içermektedir. Önce, belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra taşınmazın fiziksel çevresinde muhtemelde oluşabilecek değişiklikler tespit edilir.

Genel veriler, sosyal, ekonomik, çevresel ve devlet politikalarına yönelik verilerdir. Eksper ilk aşamada bu dört verinin taşınmazın fiyatını nasıl etkileyeceğine ilişkin analizini yapar.

Özel veriler, değerlemeye konu taşınmazın niteliği, kalitesi, yerel pazar nitelikleri, inşaat malzeme kalitesi, toprağın cinsi gibi taşınmazın kendisinden kaynaklanan hususlardır.

Rekabete yönelik arz ve talep bilgileri ise taşınmazın gelecekte yaratacağı ve içinde bulunacağı rekabet koşullarını belirleyebilmek amacıyla toplanır. Bu tür veriler nüfus, gelir dağılımı, işsizlik oranı ve muhtemel taşınmaz kullanıcılarının sayısı gibi hususlardır.

Ön inceleme ve veri toplama aşamasında, eksper, bina ve/veya arazi ile ilgili her türlü, proje, fotoğraf, harita v.s.'yi inceler ve değer üzerinde etkili olabilecek tüm verileri hesaba katar (ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma, süregelen davalar, mülkiyet durumu, kira kontratları, eğer taşınmaz devralınacaksa borç durumu v.s.).

Piyasadaki taşınmaz değerini belirleyen en önemli faktör taşınmazın en iyi ve yüksek kullanım fiyatının tespiti. Müşterinin bir taşınmaza ödeyeceği en yüksek fiyat o taşınmazdan elde edeceği maksimum faydaya tekabül etmektedir.

Bu fiyata ulaşmada kullanılan yöntem pazar değeri analizinin baz faktörü olmaktadır.

Arsa değer tahmininde en yaygın kullanılan yöntem ise satış mukayesesi yöntemidir.

Bu yöntemde benzer arazilerin son satış değerleri bulunur ve diğer benzer faktörlerle birlikte mukayese yapılır (yola yakınlık, arazinin bitki örtüsü, eğim, arazinin yapısı, toprak cinsi v.s.) (Friedman, 1992).

4.5.3. Değerleme Seçeneklerinde Uzlaşma ve Son Değerleme Tahmini

Değerleme uzmanlarının incelemeler sonucunda ulaştıkları çeşitli değerlendirme alternatiflerinin analizini ve bir sonucun seçimini içermektedir. Yukarıda belirtilen değerlendirme teknik yaklaşımları sonucu ulaşılan birkaç değerlendirme alternatifinden birini seçmek, uzmanın bilgi, tecrübe ve inisiyatifi kullanmasını gerektirir. Bu aşamada uzman, değerlemenin amacını, uygulanabilirliğini ve yaptığı uygulamanın savunulabilirliğini göz önüne alarak analiz sonuçlarını, statülerle ilgili bilgileri değerlendirir, değerle ilgili bir kanaat oluşturur ve raporunu yazar (Friedman, 1992).

4.5.4. Değerleme Raporu

Değerleme prosedürünü sona erdiren değerlendirme uzmanı, nihai değerlendirme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği, müşterinin talebine, rapor türüne, taşınmazın niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Değerleme uzmanı, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun taşınmaz değerlendirme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerlendirme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir. Rapor, değerlendirme uzmanının sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindedir.

Eksper rapordan sorumludur ve tüm veriler için kaynak gösterme zorunluluğu vardır (Friedman, 1992).

4.5.5. Değerleme ve Değerleme Raporları Neden Önemlidir?

Ülkemizde taşınmaz sektörünün gelişmesine paralel olarak taşınmaz değerlerin ekonomi içindeki öneminin artması, SPK'nın küçük yatırımcıyı koruma ilkesinden doğan “gerçek değer” arayışı, kurum mülklerinin alım satımı, devir ve takasında bedelin tespiti ve finansal sektörün yeniden yapılandırılmasına bağlı olarak banka aktiflerinin objektif kriterlere göre analizi gibi etkenler bu pazarın gelişimine katkıda bulunmaktadır. Bütün bunların sonucunda pazarda yeni ihtiyaçlar doğmuş, değerleme işlemleri konusunda uzman, ehliyetli, güvenilir kişi ve firmalara talep artmıştır. Bu gelişmelerin doğal bir sonucu olarak varlıkların gerçek değerini yansıtan raporlar iktisadi hayat içinde tartışılmaz bir önem arz eder duruma gelmiştir (TSKB Taşınmaz Değerleme A.Ş., 2006).

4.5.6. Değerleme Raporları Nerelerde Kullanılır?

Varlıkların yeniden değerlendirilmesinde, yabancı kaynak kullandırmada, birleşmelerde, devralmalarda teminatların değer tespitinde, borçların yeniden yapılandırılmasında, alacakların takas yolu ile azaltılmasında, proje değeri analizlerinde, en iyi ve en yüksek analiz ihtiyaçlarında, taşınmaz yatırım ortaklıklarının varlık hareketlerinde doğru ve güvenilir değerleme raporu çok büyük önem taşımaktadır (TSKB Taşınmaz Değerleme A.Ş., 2006).

4.6. Değerleme Uzmanları

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere, yurtdışı uygulamalarında taşınmaz değerleme işlemleri taşınmaz değerleme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Bu uzmanlar ilgili meslek örgütünden sertifika almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerleme kurallarına uymak zorundadırlar. Meslek kuruluşlarından lisanslı taşınmaz değerleme eksperleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler.

Aday olabilmek için öncelikle meslek kuruluşunun belirlediği eğitim koşullarını sağlamış olmaları gerekmektedir. Bu koşulu sağlayan kimselerin adaylık başvuruları kabul edilmektedir. Adaylığa kabul edilen kişiler, meslek kuruluşunun düzenlediği eğitim programlarına katılmak, bu programlardan başarılı olarak geçmek, üstüne de en az iki yıl süren piyasa stajına katılarak iş tecrübesi edinmek, bu tecrübe sırasında

meslek kuruluşunun zorunlu tuttuğu raporları meslek kuruluşuna sunmak ve sınavlardan geçmek, nihai olarak da final sınavına girip başarılı olmak zorundadırlar.

Bu barajları geçen adaya, mesleki uygulama sertifikası ve konusuyla ilgili imza yetkisi verilmektedir. Bu üyeler her yıl meslek kuruluşu tarafından yayımlanan rehberde ilan edilmek suretiyle kamuoyuna duyurulmaktadır.

Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerlendirme eksperinin bağımsızlığına, objektiviteye ve mesleki etiklere ayrılmıştır. Yeminli taşınmaz değerlendirme sertifikası alabilmek oldukça zorlu ve uzun bir prosedür gerektirmektedir. İngiltere ve ABD örneklerinde, bu ülkelerde bulunan meslek kuruluşları, adayda öncelikle üniversite veya en az iki yıllık meslek okulu diploması aramaktadır. İnşaat mühendisliği, harita mühendisliği, mimarlık, endüstri mühendisliği mezunları tercih edilmektedir. Ekonomi, finans, iş idaresi, hukuk gibi sosyal bilimlerde master, doktora yapmış olmak veya bu konularda fiilen tecrübe sahibi olmak, daha sonraki eğitim süresini kısaltmaktadır. Ayrıca çeşitli üniversite ve eğitim kurumlarında verilen taşınmaz değerlemesi derslerinden alınmış olması da eğitim sırasında adayın bazı kurslardan muaf tutulmasını sağlamaktadır.

4.6.1. Değerleme Uzmanı Kimdir?

Değerleme Uzmanı, bir taşınmazın, taşınmaz projesinin veya bir taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak olan, Taşınmaz Değerleme Şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren mühendislik, işletme-ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlama gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu olan kişilerdir.

Uzmanların lisanslanabilmesi için taşınmaz değerlemesi alanında da en az 3 yıl tecrübesi olması gereklidir. Mevcut yasal düzenlemeler; Değerleme Uzmanının birden fazla şirkette çalışamayacağı, objektiflik ve bağımsızlık ilkesine aykırı hareket edemeyeceği, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamayacağı, meslek onuru ile bağdaşmayan davranışlarda bulunmaması gerektiğini çok net bir şekilde ortaya koymaktadır (TSKB Taşınmaz Değerleme A.Ş., 2006).

4.7. Taşınmaz Değerlemesi Sürecinde Kamu Kuruluşlarında Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Değerleme uzmanları ekspertiz raporu hazırlayacakları taşınmaz için Tapu Sicil Müdürlükleri ve Belediyeler’de araştırmalar yapmak zorundadırlar. Tapu Sicil Müdürlükleri’nde tahkikat çalışması yapılmalıdır. Bu çalışma tapu belgesindeki bilgiler ile tapu kütüğündeki belgelerin karşılaştırılması ve tapu kütüğünde herhangi bir kısıtlayıcı şerh ya da madde olup olmadığının tespiti. Ayrıca yerinde görülen taşınmazın projesine uygun olup olmadığının tespiti gereklidir. Bunun için Tapu Sicil Müdürlüğü’nde bulunan kat irtifakına esas projesi’nin görülmesi gereklidir. Ancak Tapu sicil Müdürlüklerinde yaşanan yoğunluk ve Değerleme Uzmanlığı’nın henüz bir meslek olarak kabul görmemesinden dolayı bu işlemi gerçekleştirebilmek oldukça güçtür. Bu kurumlardaki arşivlerin oldukça eski olması, proje inceleme alanlarının bulunmaması ciddi sıkıntılar yaratmaktadır.

Ayrıca rapora konu taşınmazın belediyede dosyası görülmeli, dosyasındaki belgeler ve projeler incelenmelidir. Yapı tatil tutanağı, yıkım kararı gibi cezalar, deprem hasar bilgisi, tadilat projesi gibi belgeler belediyede bulunan dosyasında görülebilir.

Taşınmaz Değerleme mesleğinin öneminin her geçen gün arttığı ülkemizde kamu kuruluşlarından doğru, güvenilir ve zahmetsizce bilgi almak bu mesleğin doğru bir şekilde yapılabilmesi için şarttır. Kamu kuruluşlarında bu mesleğin tanınması gerekmektedir. Bu kuruluşlarda yapılacak bazı düzenlemelerle bu işlemler daha sağlıklı bir biçimde yapılabilir. Bu kuruluşlarda arşivden sorumlu eleman istihdam edilerek bu sorunun önüne geçilebilir. Döner sermaye ile yapılan işlemler sırasında belli bir ücret alınarak ve karşılığında makbuz verilerek değerlendirme uzmanlarının yapması gereken araştırmalar da rahatça yapılabilir. Bu sayede hem kamu kuruluşları istihdam ettikleri elemanların ücretlerini karşılayabilecek hem de değerlendirme uzmanları işlerini doğru bir şekilde yapabileceklerdir.

5. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR

Taşınmaz değerlendirme mesleğinin özellikli bir alan olması, teknik detaylarının fazla olması ve mesleki etik kuralların oluşturulmasının önemi nedeniyle, bu alanda uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak, ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak ve bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak amacıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda mesleki değerlendirme kuruluşu kurulmuştur.

Taşınmaz değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların başlıca amaçları şunlardır:

- i) Mesleki etiklere uygun çalışacak taşınmaz değerlendirme uzmanları seçmek ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak,
- ii) Yeni ekspertiz stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek,
- iii) Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamak.

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

TEGOVA, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan taşınmaz değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve taşınmaz değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulundurmaktadır.

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 metodları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturarak finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında taşınmaz 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'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorunluluk veya cezai hükümler içermemekle birlikte tavsiye niteliğinde de olsa taşınmaz değerlemesi mesleği açısından birtakım önemli düzenlemeler içermektedir. EVS'nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir:

- Müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerlendirme uzmanlarına yardımcı olmak,
- Piyasa değeri ve değerlendirme metodu kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle yeknesaklığı sağlamak,
- Taşınmaz değerlemesi mesleğinin kalite standardını yükseltmek,
- Taşınmaz değerlendirme uzmanları taşınmaz değerlemesindeki rolleri konusunda bilinçlendirmek,
- Değerleme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek,
- Şirketlerin mali tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarına yardımcı olarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmak (TEGOVA, 1997).

5.2. European Valuation Standards (Avrupa Değerleme Standartları)

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 taşımamakta, sadece tavsiye niteliğinde birtakım düzenlemeler getirmektedir. EVS; 12 bölümden oluşmaktadır. İlk üç bölümde esas itibarıyla taşınmaz değerlendirme mesleğine ilişkin uluslararası standartlardan ve eksper olmanın şartlarından bahsedilmiş, daha sonraki bölümlerde ise taşınmaz değerlendirme mesleğinin teknik detaylarına girilerek metodlar, yöntemler, kavramlar ve standartlar saptanmıştır.

TEGOVA, sözkonusu standartları 1957 Roma Antlaşması-Madde 110 hükümleri 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 sözkonusu standartlara uyumunu arttırmak amacıyla çeşitli kitapçıklar yayımlamakta ve seminerler düzenlemekte olup, Avrupa Komisyonu ve Avrupa Birliğine üye ülkeler nezdinde bir sözcü gibi davranarak, taşınmaz yönetimi ve değerlemesi konularında uzmanlaşmış yetkililerin görüşlerini dile getirir.

Buna göre; EVS’de yer alan ve taşınmaz değerlendirme mesleğine özgü bazı önemli tespitler yapan ve kurallar koyan hükümlerden bazıları şunlardır:

5.2.1. Değerleme Uzmanlarının Niteliği:

EVS’ye göre;

- a) Bir değerlendirme uzmanının, değerlendirme mesleğini gereken biçimde yerine getirebilmesi için bazı niteliklere ve yeterli bilgi birikimine sahip olmasının yanı sıra bazı koşulları sağlaması gerekmektedir. Bunlar; genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmak, en az iki senelik mesleki tecrübe şartını sağlamış olmak, mesleği ile ilgili kurs programlarını tamamlamak, yasal ve etik kurallara uygun bir kişi olmak gibi koşullardır.
 - b) Bir değerlendirme uzmanı, belirlenen standartlardan ve metodlardan ayrıldığı noktalarda, bunu nedeni ile birlikte değerlendirme raporunda şeffaflığın temini için belirtmek zorundadır zira; değerlendirme ilke veya metodlarından sapma, eksperler açısından bazı finansal veya hukuki sonuçlar doğurabilmektedir.
 - c) Eğer bir kişi genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmamış ise, en az yedi yıllık bir mesleki tecrübesi olduğunu, mesleğin gerektirdiği bilgiye sahip olduğunu ve yasal ve kabul görmüş bir organizasyona bağlı olarak çalıştığını ispatlamak zorundadır.
 - d) Eğer bir değerlendirme uzmanı, değerlendirme yaparken bazı uzmanlık alanı gerektiren konularda yeteri kadar bilgili olmadığı kanısına varırsa, bunu müşterisine bildirmek ve konunun uzmanlarına danışmak zorundadır.
- Ayrıca, çıkar çatışmasını önlemek amacıyla; bir değerlendirme uzmanı, değerlemesini yaptığı varlığa ilişkin herhangi bir taraf ile bir bağı, çıkar ilişkisi veya ilgisi varsa bunu müşterisine bildirmek zorundadır.

Müşteri açısından, bir değerlendirme uzmanı; “İç (dahili) Değerleme Uzmanı”, “Dış (harici) Değerleme Uzmanı” ve “Bağımsız Değerleme Uzmanı” olabilir. Dış değerlendirme uzmanı, müşterisi ile ilgili hiçbir iş ilişkisi, kan bağı veya ilgisi olmayan

kişidir. Bağımsız değerleme uzmanı, dış değerleme uzmanına ilave olarak son 24 ay içerisinde müşterisinden herhangi bir ücret almamış olan kişidir. İç değerleme uzmanı ise müşterisi ile iş ilişkisi, ortak çıkarları olan, dolayısıyla objektif kriterlere sahip olmayabilen değerleme uzmanıdır.

Değerleme raporlarında, bir değerleme uzmanı yaptığı değerleme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerleme standartlarına uyduğunu beyan etmek, ayrıca eğer değerleme işini tamamlamadıysa bunun nedenini açıklamak durumundadır.

5.2.2. Değerleme Uzmanı ile Bağımsız Denetçiler Arasındaki İlişki

EVS'ye göre, bazı durumlarda değerleme uzmanları ile şirketin mali tablolarının denetimini yapan denetçiler arasında işbirliği yapılması gerekmektedir. Denetçiler şirket mali tablolarının tam ve doğru olarak gerçeği yansıtmamasından sorumlu olduklarından, şirket bünyesindeki taşınmazların değerlemesi büyük önem taşır. Bu amaçla söz konusu taşınmazların değerlerinin mali tablolarda doğru biçimde yer almasının temini için kendileri birtakım metodlar uyguladılar ve hatta zaman zaman değerleme uzmanlarının yaptığı işin kalitesini veya kullandığı metodları sorgularlar. Bu aşamada, eğer değerleme uzmanları ile denetçiler, varlıkların değerlemesinin yapılması işleminden önce biraraya gelip birtakım teknik detaylar üzerinde mutabakata varırlarsa, varlıkların çift (doublecounting) veya noksan sayımı vb. gibi problemleri önceden önleyebilirler.

5.2.3. Değerleme Sözleşmesi

Değerleme raporlarının, ilgili taraflar tarafından daha sonraki tarihlerde herhangi bir şekilde kötüye kullanımının önlenmesi için sözleşme şartları ile tarafların sorumluluk ve yükümlülüklerinin açık ve anlaşılır bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca; her ne kadar sözleşmede değerleme raporunun üçüncü kişilere herhangi bir sorumluluk yüklenmediğine ilişkin hükümler bulunsun da, sözkonusu raporun üçüncü bir kişinin eline geçmesi riski her zaman mevcut olup, yapılan değerlemenin kapsamı açıkça belirtilmelidir.

5.3. IVSC (International Valuation Standards Committee)

IVSC, 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) ile Dünya Bankası, OECD,

Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerleme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur. Merkezi İngiltere’de olan kuruluşun başlıca amacı; taşınmaz değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki

işbirliğini arttırmaktır.

Bu amaçla IVSC, 4 bölümden oluşan ve değerleme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metodları içeren değerleme standartları oluşturmuştur. Sözkonusu standartlar; özellikle piyasa değeri tanımı ile değerleme metodlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

IVSC’ye tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir.

Sözkonusu şartlardan bazıları; uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerleme mesleğini icra edebilecek nitelikte eksperlerin bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC’ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir. (IVSC, 1997).

6. DEĞERLEME UZMANLIĞI

6.1. Değerleme Uzmanlarının Niteliği

Yurtdışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; değerlendirme uzmanları, bilgi, tecrübe ve hizmet süresi gibi faktörlere göre çeşitli mesleki unvanlara sahip olmaktadır. Buna göre, bir uzmanın meslekte kalış süresi arttıkça, bilgi ve tecrübesi ile birlikte kıdemi de yükselmektedir. Bu bilgiler ışığında, ülkemizde de benzer bir yapının oluşturulabilmesi için mesleki unvanları açısından eksperlere yönelik üçlü bir ayrıma gidilmesi uygun olacaktır. Buna göre sözkonusu mesleki unvanlar ile sorumluluk ve yetki kapsamı aşağıda verilmektedir.

- a) Aday uzman: Değerleme uzmanı olmanın şartlarını henüz taşımayan ve eğitim dönemi devam eden uzman adaylarıdır. Aday uzmanların imza yetkisi olmayıp, uzmanların çalışmalarında stajyer sıfatıyla uzmanlara yardımcı olurlar.
- b) Uzman: Bir ekspertiz şirketinde pay sahibi olmayan ve bağımsız olarak faaliyetlerini yürüten ancak uzman olma koşullarını yerine getirmiş tek başına imza yetkisi olan kişilerdir. Hazırladıkları raporlardan kişisel olarak sorumludurlar.
- c) Sorumlu Uzman: Bir ekspertiz şirketinde pay sahibi olan ve uzman olma koşullarını yerine getirmiş kişilerdir. Sorumlu uzmanlar şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürütürler ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başlarına imzalamaya yetkilidirler. Sorumlu uzmanlar hazırlayacakları değerlendirme raporlarını sorumlu uzman ibaresini kullanarak imzalamak zorundadırlar. Bir ekspertiz şirketi bünyesinde faaliyet gösteren ve bu paragrafta bahsedilen anlamda sorumlu olmayan eksperler ise hazırladıkları değerlendirme raporlarını ancak bir sorumlu uzmanla birlikte imzalayabilirler. Bu eksperlerin ekspertiz şirketinde tam-zamanlı olarak çalışmaları mecburi olup, aynı zamanda hazırlanan raporlardan kişisel olarak da sorumlu tutulurlar (Güngör, 1998).

6.2. Değerleme Uzmanı Olmanın Koşulları

Bir kimsenin "taşınmaz değerleme uzmanı" olabilmesi için getirilmesi gereken asgari kriterler şu şekilde olmalıdır:

- a) En az 4 yıllık yüksek öğrenim mezunu olmak,
- b) Kurum tarafından veya kurum öncülüğünde düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak,
- c) Kurum tarafından açılacak sınavlarda başarı sağlamak,
- d) Adli sicil kaydı bulunmamak.

6.3. Değerleme Uzmanı Adaylarına Verilecek Eğitimin Niteliği

Bir değerleme uzmanı adayının, Kurum tarafından veya Kurum öncülüğünde düzenlenecek kurslara, seminerlere ve sınavlara katılması zorunlu tutulmalıdır. Buna göre; değerleme uzmanı adaylarına verilecek eğitimin kapsamının şu şekilde olmasının uygun olacağı düşünülmektedir:

Öncelikle, değerleme uzmanı adaylarının, değerleme uzmanı olabilmeleri için taşınmaz değerlemesi alanında en az 3 yıl deneyime sahip olmaları gerekmektedir. Bu süre zarfında eksper adayları, kurslara ve seminerlere iştirak ederek ve eksperlerin refakatinde çalışarak bilgi ve tecrübe kazanırlar. Bu amaçla refakat dönemleri boyunca aday değerleme uzmanları değerleme raporlarının hazırlanmasında fiilen çalışırlar ancak raporları imzalayamazlar. Aday değerleme uzmanlarına kuruluş tarafından verilecek mesleki eğitimin süresi 400 saatten az olmamalıdır. Ancak yabancı ülkelere sertifikalı almış veya taşınmaz değerleme mesleği ile dolaylı bir şekilde ilgili olabilecek öğrenim kurumlarından (örn. harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, mimarlık, peyzaj mimarlığı gibi) mezun olmuş adaylar için daha düşük bir süre yeterli görülebilir.

Aday değerleme uzmanları adaylık dönemleri boyunca aşağıdaki konularda eğitimlerini tamamlamaları ve bu konulara ilişkin olarak yapılacak sınavlarda başarılı olmaları gereklidir.

Aday değerleme uzmanlarına verilecek eğitimin, başta uluslararası alanda genel kabul görmüş değerleme ilkeleri, taşınmaz hukuku, inşaat mühendisliği ve mimarlık alanlarında temel bilgiler olmak üzere şu konulardan oluşması gerekli görülmektedir:

- Taşınmazın değerini etkileyen faktörler,
- Değerleme standartları, metodları ve süreci,
- Ekonomik beklentilerin değerlendirilmesi,
- Taşınmaz piyasası ve analizi,
- Taşınmaz tanımlaması,
- En yüksek ve en iyi fayda analizi,
- Değerleme matematiği ve istatistiği,
- Çevresel değer,
- Müşterek faydaların ve bölünmüş mülkiyetin değerlemesi,
- Taşınmazların vergilendirilmesi,
- Arazi değerlemesi,
- Raporlama standartları ve uygulamaları,
- Tapu ve Kadastro Mevzuatı,
- Medeni Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu, Borçlar Kanunu,
- İmar ve Belediye Mevzuatı.

6.4. Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavı

Aday değerlendirme uzmanları üç yıllık refakat döneminin sonunda Kurum bünyesinde bir final sınavına tabi tutulurlar. Bu sınav temel olarak üç bölümden oluşur: Yazılı sınav, sözlü sınav ve proje raporu. Proje raporunda değerlendirme uzmanı adaylarından mesleki standartlara uygun bir değerlendirme raporu hazırlamaları istenir.

Bu sınavların haricinde, aday değerlendirme uzmanlarının mesleki etik ve ahlaki durumlarına ilişkin olarak beraberinde çalıştığı refakatçi veya danışmanından da bir rapor istenebilir.

Sınavların uygulama ve değerlendirme aşamasında bir sınav komitesi oluşturulur. Bu komite, Kurum bünyesinde yer alan veya yer almayan değerlendirme mesleği ile ilgili uzman kişilerden oluşmalıdır.

6.5. Kurumun Kurulması ve İşleyişi Sürecinde Yararlanılabilecek Kurum ve Kişiler

Taşınmaz değerlemesi mesleğinin son derece teknik ve kendine özgü bir konu olmasından hareketle, Kurumun kurulması ve işleyişi sürecinde, konu ile ilgili yararlı

olabilecek her tür kişi ve kurumdan yararlanılabılınceği düşünölmektedir. Bu sürece katkıda bulunabilecek, ayrıca eksper adaylarının eğitimi ve sınavları sürecinde rol alabilecek başlıca kurum ve kişiler şunlardır:

- Üniversiteler, meslek okulları ve teknik okullar, (örn. üniversite kürsüleri, değerkeme alanında ihtisaslaşmış öğretim görevlileri)
- Taşınmaz değerkeme mesleği ile ilgili olabilecek her tür özel kurum ve kuruluş, (örn. taşınmaz danışmanlık şirketleri, taşınmaz kalite platformu gibi oluşumlar)
- Taşınmaz değerkeme mesleği ile ilgili odalar, borsalar, dernekler vb. (örn. mimarlar odası)
- Devlet tarafından yetkili kılınmış kuruluşlar, kişiler vb. (örn. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler, taşınmazlarla ilgili ihtilaflarda ilgili mahkemelerce tayin edilen bilirkişiler).

7. İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ (MORTGAGE)

7.1. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage)

Kelime manası ipotek anlamına gelen "mortgage", esas itibariyle bir çeşit taşınmaz finansman sistemini ifade etmek için kullanılmaktadır. Sistemin işleyişi ülkelere göre farklılık göstermekte ancak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) üç Amerikan ve bir Alman modelini örnek alan dört yöntem önermiş durumdadır.

Yöntemler, genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15-20 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılmasına dayanmaktadır. Kredilerden doğan alacaklar İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Kuruluşları'na devredilmekte ve bu kuruluşlar devraldıkları alacaklar karşılığında ipotek yatırım fonu veya varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek, satmaktadırlar. Sistem kendi kendini beslemektedir. Konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinden elde edilen fonlar, tekrar sisteme aktarılıp ve böylece finans kuruluşları uzun vadeli konut kredilerini finanse edebilmektedir.

Banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir taşınmazı peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devreder. Ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek edilir. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatmaktadır.

Türkiye'de yaygın olarak uygulanan banka konut finansman kredileri arasında pek bir fark yoktur. Bugün de finans kuruluşları 48 veya 60 aya varan vadelerle ipotek teminatlı konut finansmanı yapmaktadır. "Mortgage" sistemi çok daha uzun vadelere yayılmaktadır. Genellikle 20 ila 30 yıllık vadeler söz konusu ve bu sayede aylık ödemeler de kira mertebelerine inmektedir (www.arkitera.com).

7.2. İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) Piyasası'nın İşleyişi

İpotekli Konut Finansman Sistemi Piyasası'nda iki tip piyasa vardır. Birincil piyasa, finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Burada teminat olarak

çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Yurtdışında finans kuruluşlarına yardımcı olan servis sağlayıcı firmalar vardır, fakat henüz bu yapı Türkiye'de oturmuş değildir. İkinci el piyasada ise finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurtdışından veya yurtiçinden ikincil yatırımcılara satmaktadır. Burada farklı metotlar uygulansa da çoğunlukla finans kuruluşları tahvil veya hisse senedi çıkarıp satmaktadırlar. Özünde varlığa dayalı menkul kıymet ihracı yapılmaktadır. Burada alıcılar zenginler, emeklilik fonları, sigortalar, direkt müşteri ile ilişki halinde olmayan toptan piyasadan kişiler olmaktadır. İkinci el piyasası finans kuruluşlarının likidite sorunu yaşamasını engelliyor ve verdiği kredilerin teminatını çabuk geri almasında yardımcı olmaktadır.

İstikrar, sistemin anlamlı bir şekilde çalışması için gerek şartlardan sadece bir tanesi olmaktadır. Çok daha önemli bir şart da, finans kuruluşlarının veya konut finansman şirketlerinin ellerinde biriken kredi alacaklarını bir şekilde satılabilir kıymete çevirebilmelerinin imkânıdır. Finansçıların genel bir ifade ile "menkulleştirme" adını verdikleri bu yöntem, ipoteğe dayalı bir menkul kıymet kâğıdının ikincil bir pazarda alınıp satılabilmesini gerektirmektedir. Bu sayede, menkul kâğıda temel teşkil eden mülkün mülkiyeti el değiştirmedeği halde, taksitler üzerinde hak sahibi olan kolaylıkla değişebilmektedir. Dahası, mülkün kullanıcı tarafından satılması, başka bir ipotekli mülkle takası gibi işlemler de sistem içinde hızla ve güvenle yapılmaktadır. Böylece kredi ile satın alınan bir mülk, geri ödemeler bitmeden elden çıkarılabilir ve başka bir mülkü satın alınabilir. Geçmiş ödemeler yeni mülk için edinilen krediden düşmektedir.

Bu sistem iki yüz yılı aşkın bir süredir dünyanın çeşitli ülkelerinde kısmi farklılıklar da olsa uygulanmaktadır. Sistem, konut edinmeyi kolaylaştırdığı gibi, yapı kalitesinin yükselmesine, şehir planlamacılığın etkin bir noktaya gelmesine, mülkiyetin ve alışverişlerin kayıt altına alınmasına da büyük bir katkı sağlamaktadır.

Devletin ve belediyelerin konutlandırma anlayışı büyük ölçüde toplu konut mantığına dayanmaktadır. Toplu konut yaklaşımı ise, tabiatı icabı oluşturulduğu mevkide büyük rantları da beraberinde getirmektedir. Buna karşın, "mortgage" sistemi etkin bir sermaye piyasasını gerektirmektedir (www.arkitera.com).

7.3. İnşaat Sektörüne Etkisi

İpotekli Konut Finansman Sistemi'nin bir getirisi de ekonomiye olacaktır. Krizle 16 milyar dolardan 4 milyar dolara gerileyen inşaat sektörü canlanacaktır. Binlerce kişiye istihdam sağlanacaktır. Mortgage, deprem ve ekonomik krizle 1994 yılından bu yana büyüklüğü 16 milyar dolardan 4 milyar dolara düşen taşınmaz sektörünü canlandıracak anahtar bir proje olarak nitelendirilmektedir. Sistemin sadece bununla da kalmayıp, emlak vergisi, konut değerlendirilmesi, ipotek alım-satımı gibi yürürlüklere de belli standartlar getireceği tahmin edilmektedir (www.arkitera.com).

7.4. İpotekli Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı

Madde 1 - 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra “28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde alacaklı rehinin paraya çevrilmesi veya haciz eklenmiştir

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, 28/7/1981 tarihli ve aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırır

Madde 3 - 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “Satışa çıkarılan taşınmaz, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı niteliğinde ise, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi

incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılır.”

Madde 4 - 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkarda yazılı oran yüzde yirmi olarak uygulanır.”

Madde 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra “2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkarda yazılı oran yüzde kırk olarak uygulanır. “

Madde 6 - 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. “r) Taşınmazların değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek, Bu Kanunun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından 2 tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak değerlendirme kurum ve uzmanlarına ilişkin şartları belirlemek,”

Madde 7 - 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) bendine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir. “İpotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satışını takiben, satış değerinin en fazla binde biri oranında kayda alma ücreti Kurul hesabına yatırılır. Kayda alma ücretinin oranının belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.”

Madde 8 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A maddesi eklenmiştir.

Konut Finansmanı Fonu

Madde 38/A - Konut finansmanı fonu; konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi amacıyla kredi kullanımı, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlerden kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla

Çıkarılan katılma belgeleri karşılığında toplanan paralarla, belge sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.Fon, ipotek finansmanı kuruluşları ile bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri veya tüketicici finansman şirketleri tarafından kurulabilir. Kurucular konut finansmanı fonlarının katılma belgelerinin anapara ve faiz demelerine yönelik garanti verebilir.Fon, bu Kanunda yer alan amaçlar dışında kullanılamaz ve kurulamaz.

Fon içtüzüğü, yatırımcı ile kurucu arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan ve elde edilen nakit akımlarının aktarılmasına ilişkin şartlar ile genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir. Fon içtüzüğüne yönelik esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.

Kurucuların, fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğerk belgelerle birlikte, fon kurmasına izin verilmesi ve ihraç edilecek katılma belgelerinin kayda alınması talebiyle Kurula başvurması zorunludur. Kuruluş izni ve ihraç edilecek katılma belgelerinin kayda alınması başvurularına ilişkin esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.

Konut finansmanı fonlarının konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda katılma belgeleri ihraç edilebilir. Belirlenecek pay sınıfları ile belirli bir pay sınıfının pay sahiplerine verdiğı haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır. Katılma belgesi sahipleri ancak dahil olduğı sınıf itibariyle kendi paylarının taşıdğı haklara sahiptir.

Kurulca yapılacak değerkendirme sonucu uygun görülmesi halinde Fon içtüzüğü Kurul tarafından onaylanır ve fon içtüzüğünde yer alan sayıda pay Kurul kaydına alınır.

Belirli bir dönemde veya belirli bir tutara kadar ihraç edilecek fon paylarının önceden kayda alınması ve her bir ihraç için Kurula bilgi verilmesine ilişkin esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir. Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrası ile 38 inci maddesinin ikinci, dördüncü, beşinci ve altıncı fıkraları konut finansmanı fonları için de uygulanır.”

Madde 9 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değıştirilmiştir.

Madde 39 – Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ortaklık ve kuruluşlara ait alacakları temellük ederek münhasıran bu Kanunun 13/A maddesinde belirlenen varlığa dayalı menkul kıymetleri ihraç etmek amacıyla kurulan genel finans ortaklıkları, ipotek finansmanı kuruluşları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak taşınmaz değerleme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

Madde 10 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları"

Madde 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkânlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.

Konut finansmanı; kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için kaynak kullandırılmasıdır. Bu kaynakları doğrudan tüketiciye sağlayan kurumlar konut finansmanı kuruluşlarıdır. Bu maddede yer alan konut finansmanı kapsamına giren

işlemlere ilişkin esaslar Kurul tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet konuları şunlardır.

- a) Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temini,
- b) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması ve devredilmesi,

- c) Devralınan alacaklardan oluşan portföyün yönetilmesi,
- d) Konut finansmanı fonu kurulması ve bu yolla konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi,
- e) Varlığa dayalı menkul kıymetler de dahil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- f) Diğer ihraççıların konut finansmanından kaynaklanan alacaklarına dayalı sermaye piyasası araçlarına garanti verilmesi,
- g) Konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesi ya da garanti edilmesine aracılık edilmesi,
- h) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- i) Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarına, üçüncü fıkrada belirtilen faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülöklere ve tasfiye ile sona ermelerine ilişkin esaslar Kurul tarafından belirlenir. Kurul, konut finansmanı kuruluşları tarafından kaynak kullandırılması aşamasında, değörlömenin taşınmaz değörlöme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşlar tarafından yapılmasını zorunlu tutâbilir.

Madde 11 - 2499 sayılı Kanuna aşğıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

Türkiye Taşınmaz Değörlöme Uzmanları Meslek Birliğı

Madde 40/D- Taşınmaz değörlöme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliğı haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Taşınmaz Değörlöme Uzmanları Meslek Birliğıne üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Bunun için ilgili lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlölöğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca geri alınır. Türkiye Taşınmaz Değörlöme Uzmanları Meslek Birliğı, taşınmaz

piyasasının ve taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla bırakılan veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek amacıyla ilgili hususlarda üye kuruluşları temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek, bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Birlik, Kanunun 40/C maddesindeki esaslara tâbidir.“

Madde 12 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki (r) bendi eklenmiştir.

Konut Finansmanı Kuruluşu: 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlandığı üzere konut finansmanı sağlayan kuruluşları,”

Madde 13 - 4077 sayılı Kanunun 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir. **"Konut finansmanına yönelik işlemler"**
Madde 10/B - Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin birinin veya birkaçının yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Ancak konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde sözleşmenin konut finansmanı kuruluşu tarafından feshi halinde tüketici konutu iade yükümlülüğü altındadır. Bu durumda konut finansmanı kuruluşu konutu satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 2499 sayılı 5 Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara kıymet takdiri yaptırır ve takdir edilen kıymeti dikkate alarak konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici konut finansmanı sağlayan kuruluşun konutun satışından elde edilen bedeli aşan zararından sorumludur. Malın satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye iade edilir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 25 inci maddesi uygulanmaz.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

Konut finansmanı kuruluşunun bu finansmanı belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı veya sağlayıcı ile yapılacak satış veya hizmet sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda satılan malın veya hizmetin hiç yada zamanında teslim veya ifa edilmemesi halinde konut finansmanı kuruluşu tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olur.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri istemek hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın ciro edilmesi sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde faiz oranı, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmının

hesaplanma oranı sabit veya değişken olarak belirlenebilir. Oranların sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oranlar her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi

halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oranlar, yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek azami oranları aşmamak üzere ve yine sözleşmede belirlenecek yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek endekslere ve tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlık tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir yada birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz, komisyon ve kâr payı indirimini yapmakla yükümlüdür.

Bakanlık ödenen miktara göre gerekli faiz, komisyon ve kâr payı indiriminin ne şekilde yapılacağının usul ve esaslarını belirler. Faiz oranı veya kâr payı bedellerinin sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir yada birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli komisyon ya da faiz veya kâr payı indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Sabit faizli konut kredisi sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur.

- a) Tüketici kredisi tutarı,
- b) Faiz ve diğer unsurlarla birlikte toplam borç tutarı,
- c) Faizin hesaplandığı yıllık oran,
- d) Ödeme tarihleri, anapara, faiz, fon ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- e) İstenecek teminatlar,

- f) Akdi faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- g) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- h) Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- i) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Değişken faizli konut kredisi sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur.

- a) Tüketici kredisi tutarı,
- b) Yıllık bazda başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı,
- c) Baz alınan endeks ve faiz oranındaki değişimin hesaplanma yöntemi,
- d) Başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanacak toplam borç tutarı,
- e) Başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı için ayrı ayrı gösterilmek üzere ödeme tarihleri, anapara, faiz, fon ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- f) İstenecek teminatlar,
- g) Başlangıç faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı,
- h) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- i) Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar,
- j) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında,

hangi

tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Faiz veya kâr payı sabit olan finansal kiralama sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur.

- a) Finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- b) Kira bedelleri ve diğer unsurlarla birlikte toplam borç tutarı,
- c) Kira ödeme tarihleri ile anapara, kar payı, vergi ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- d) İstenecek teminatlar,
- e) Kira ödemelerinde temerrüde düşülmesi halinde uygulanacak komisyonlar,
- f) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- g) Kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- h) Kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira bedellerinin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Faiz veya kâr payı değişken olan finansal kiralama sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur.

- a) Finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- b) Başlangıçta belirlenen kira bedelleri ve kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar,
- c) Baz alınan endeks ve kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- d) Başlangıç kira bedelleri ve azami kira bedelleri için ayrı ayrı hesaplanacak toplam borç tutarı,
- e) Başlangıçta belirlenen kira bedelleri ve azami kira bedelleri için ayrı ayrı gösterilmek üzere kira ödeme tarihleri ile anapara, karpayı, vergi ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği ödeme planı,
- f) İstenecek teminatlar,

- g) Kira ödemelerinde temerrüde düşülmesi halinde uygulanacak komisyonlar,
- h) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- i) Kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar,
- j) Kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira bedellerinin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar.

Madde 14 - 3/6/1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun değişik 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

Konut finansmanı fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifata tâbi tutulmaz).”

Madde 15 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

Kendisine ait tapuya kayıtlı ve bağımsız bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı ve bağımsız, sadece bir konutu olan kişilerin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz veya kâr payı ödemeleri,”

Madde 16 - 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonları katılma belgelerine ödenen faizler dahil.)”

Madde 17 - 193 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici 66 ncı madde eklenmiştir.

Geçici Madde 66 - 1/1/2005 – 31/12/2010 tarihleri arasında konut finansmanı fonlarına ödenen faizler için yıllık beyanname verilmez. Diğer

gelirler

nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dahil edilmez.

Ticari işletmeye dahil olan bu gelirler, bu maddenin kapsamı dışındadır.

Madde 18 - 193 sayılı Kanunun değişik mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

İvazsız olarak iktisap edilenler, Türkiye’de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören ve üç aydan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri, tam mükellef kurumlara ait olan ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından doğan kazançlar hariç, menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar (Üç aylık süreyi bir yıla kadar çıkartmaya veya tekrar kanunî süreye kadar indirmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.).”

Madde 19 - 193 sayılı Kanunun değişik 89 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

Kendisine ait tapuya kayıtlı ve bağımsız bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı ve bağımsız, sadece bir konutu olan kişilerin, ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunması şartıyla, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz veya kâr payı ödemeleri,”

Madde 20 - 193 sayılı Kanunun değişik 94 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (16) numaralı bent eklenmiştir.
“16. İpotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerden”

Madde 21 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki (v) bendi eklenmiştir.

“u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları

hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar.”

“v) İpotek finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının yaptıkları işlemler nedeniyle elde ettikleri paralar ile ipotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacaklar dolayısıyla lehe alınan paralar.”

Madde 22 - 2/7/1969 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 13 üncü maddesine aşağıdaki (k) bendi eklenmiştir.

“k) İpotek finansmanı kuruluşlarına ve bu şirketler tarafından yapılan ipotek devirleri,”

Madde 23 - 492 sayılı Kanuna bağlı 1 sayılı tarifenin (A) bölümünün III-1-a no.lu bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde ellidört.

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibariyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu bentte yazılı nispeti binde ona kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir.”

Madde 24 - 1/7/1964 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun “V-Kurumlarla ilgili kâğıtlar” bölümüne aşağıdaki (23) numaralı bent eklenmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluşları dahil her türlü işlemlerinde düzenlenen ve damga vergisinin bu şirketler veya fonlar tarafından ödenmesi gereken kâğıtlar.”

Madde 25 - 18/6/1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanununun 12 nci maddesinin ikinci bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Bankalar, ticaret amacıyla taşınmaz alım ve satımında bulunamayacakları gibi basılı ve külçe halinde altın ile Kurulca uygun görülecek diğer kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç ticaret amacıyla emtia alım ve satımı ile de uğraşamazlar, taşınmaz yatırım ortaklıkları ve ipotek finansmanı kuruluşları hariç

olmak üzere münhasıran taşınmaz ticareti yapan ortaklıklara katılamazlar ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzelkişilere kredi açamazlar. Bankaların edinecekleri taşınmazların amortismanlar düşüldükten sonraki kayıtlı değerleri toplamı öz kaynaklarının yarısını aşamaz. Bu hesaplama yeniden değerlendirilerek taşınmaz hesabına eklenen tutarlar yüzde elli oranında dikkate alınır. Bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları emtia ile gayri menkullerin elden çıkarılmasına ilişkin esas ve usuller Kurumca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”

Madde 26 - 28/03/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 2 – Bu Kanun; genel, katma ve özerk bütçeli kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüslerini, özel hukuk hükümlerine tâbi olmakla beraber sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşları, fonları, kamu bankalarını, yatırım ve kalkınma bankalarını, büyükşehir belediyelerini, belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşlarını, yap-işlet-devret, yap-işlet ve işletme hakkı devri ve benzeri finansman modelleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi öngörülen projeler kapsamında ödeme yükümlülükleri Hazine Müsteşarlığınca garanti edilen kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşlarını ve hibelerle sınırlı olmak kaydıyla sivil toplum örgütlerini kapsar.”

Madde 27 - 4749 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde yer alan tanım aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Hazine geri ödeme garantisi: Kamu iktisadi teşebbüsleri, özel hukuk hükümlerine tâbi olmakla beraber sermayelerinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşlar, fonlar, kamu bankaları, yatırım ve kalkınma bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları lehine bu kuruluşların dış finansman kaynağından sağladıkları dış borçlarının geri ödenmesi hususunda verilen garantiler ile ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarından kaynaklanan borçların geri ödenmesi hususunda verilen garantileri,”

Madde 28 - 4749 sayılı Kanunun 5 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarından Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülenlerin

sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dörtyüzmilyon YTL ye kadar olan kısmı, bu Kanun hükümleri çerçevesinde Hazinenin geri ödeme garantisi altındadır. Bu fıkroda yer alan garanti tutarı her yıl Maliye Bakanlığınca ilân edilen yeniden değerlendirme oranında artar. Bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü bu fıkra kapsamında verilecek garantiler için uygulanmaz. İlâve bir garanti verilmek istenmesi halinde verilecek ilâve garantili imkanın limiti her yıl bütçe kanunlarıyla belirlenir.”

Madde 29 - 4749 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklı olmak üzere, Hazine, kamu veya özel kurum ve kuruluşlarının yurt içi piyasalardan yapacağı borçlanmalarda garanti veya kefalet veremez.”

Geçici Madde 1 - 2004 sayılı İcra İflas Kanununun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca taşınmaz değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.

Madde 30 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 31 - Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

TSPAKB (Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği)

7.5. Ülkemizde İpoteğe Dayalı Finansman Sisteminin (Mortgage) Doğuşu

Türkiye, taşınmaz piyasasının son derece canlı olduğu ülkelerden birisidir. Taşınmaz uzun zamandan beri en popüler yatırım aracı olmasına rağmen, yatırımcı sayısı sınırlı kalmıştır. Bunun başlıca sebebi, Türkiye’de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz

olmasıdır. Türk insanının yaşam kalitesinin yükselmesi ve konut talebinin karşılanması, uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasına bağlıdır. Bugüne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yüksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artık ortadan kalkmaya başlamıştır. Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte özellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir süredir uygulanmakta olan uzun vadeli taşınmaz finansman modellerinin Türkiye şartlarına adapte edilerek uygulanması tartışılmaya başlanmıştır. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli taşınmaz finansmanı sağlayacak, hem de Türk insanına uluslararası standartlarda kaliteli konut sahibi olma imkanı verecektir. Merkez Bankası'nın 17 Aralık 2004 tarihinde açıkladığı verilere göre toplam tüketici kredileri 9 milyar USD, konut kredileri ise 1,8 milyar USD mertebesinde. Tüketici kredileri toplamı Gayri Safi Milli Hasıla'nın %3,4'ünü oluşturmaktadır. Konut kredileri ise tüketici kredilerinin %20'si seviyesindedir. Konut kredisi konusunda, gerekli finansman araçları sunularak yeni düzenlemeler yapılması halinde, büyük bir potansiyel bulunmaktadır. Bu durumu keşfeden yurt içi ve yurt dışındaki kuruluşlar şimdiden hazırlıklara başlamışlardır.

2003 yılı yaz aylarında faizlerin ve enflasyonun düşmesiyle başlayan olumlu hava sayesinde tüketici kredilerinde ciddi bir artış gözlenmiş ve vadeler uzamıştır. Konut kredilerinin ekonomide olması gereken seviyeye ulaşması için yeni düzenlemelerin yapılması ve yurtdışında başarıyla uygulanmakta olan ipoteğe dayalı finansman sisteminin Türkiye şartlarına adapte edilmesi gerekmektedir. Bu amaçla Maliye Bakanlığı ve SPK tarafından ortak yürütülen çalışmalar tamamlanmış ve tasarı Hükümet'in incelemesine sunulmuştur.

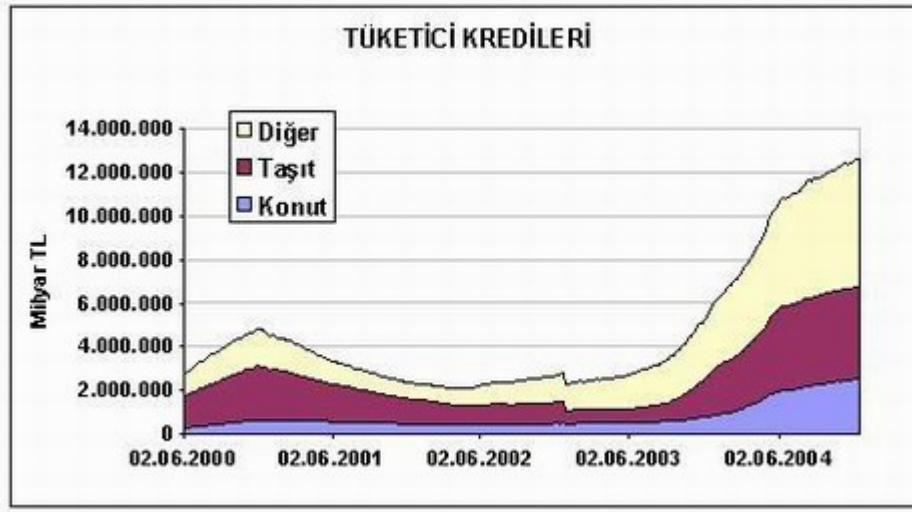
Türkiye'de konut kredilerinin az olmasının başlıca üç ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Hazine bonolarının faiz oranının yüksek olması ve bütçe açığı yüzünden bankalar taşınmaz yatırıma fon tahsis etmeyerek hükümete borç vermektedir. İkincisi; Emlak Bankası'nın tasfiye sürecine girmesi neticesinde, kamu tarafından konut kredilerine gereğince destek verilememektedir. Üçüncüsü de; büyük özel sektör bankaları, halen endüstriyel holdinglerin birer parçası ve diğer faaliyetleri finanse ettikleri için şu anda uzun vadeli ipotek işine girmek istememektedirler. Bu nedenle mevcut şartlar altında ancak ön ödeme için hazır nakit parası olanlar veya değişik yollardan borç para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.

Bu bağlamda, Türkiye pazarı ipotek dayalı finansman sistemi açısından büyük öneme ve potansiyele sahip durumdadır. Risklerin iyi bir şekilde kontrol altına alınacağı hükümet destekli bir finansman modeli kurulduğunda yurtdışı ve yurtiçi yatırımcılardan sisteme büyük destek sağlanacaktır. Şu an piyasada özel sektör açısından güçlü ve iyi yapılanmış bir ipotek girişimi için benzersiz fırsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasıyla birlikte kısa sürede 2 milyar dolarlık bir yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kısmı, toplam stokun yaklaşık % 0,02' sini oluşturmaktadır. Kredilerdeki temerrüt oranının bu denli düşük olmasının başlıca iki sebebi vardır: birincisi Türk insanı karakter olarak borcuna sadık bireylerden oluşması, ikincisi de bankaların müşteri seçiminde çok dikkatli davranması ve gerekli teminatları almasıdır. Bu yapı ipotek dayalı finansman sisteminin Türkiye'de başarılı olacağının önemli bir göstergesidir.

İngilizce "Mortgage" olarak ifade edilen finansman modelini daha iyi analiz edebilmek için yurtdışındaki uygulama tekniğini bilmek gerekir. ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkanı vardır. İkincil pazardaki kurumlar, "Federal National Mortgage Association" (FNMA) ve "Government National Mortgage Association" (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın alırlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalılar'ın yaklaşık %65'i ev sahibi olmuştur.

Tablo 7.1. Tüketici Kredilerinin Yıllara Göre Dağılımı



Kaynak : (www.arkitera.com)

Türk Lirası konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranları yüzde 1,95-2,55 arasındadır ve maksimum vade 10 yıldır. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde ise aylık faiz oranları yüzde 0,69 ile 1,05 arasında değişmektedir ve maksimum vade 15 yıldır. Bu oranlar, ABD ile kıyaslandığında bir hayli yüksektir. ABD'de Mortgage faizleri 15 yıl için yıllık yüzde 4.75, 30 yıl için yüzde 5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipoteğe dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarının kurulmasıyla ve gerekli teşviklerin sağlanmasıyla kredi faizleri daha aşağılara çekilebilecektir.

Türkiye'de halen konut kredisi sigortası yapılmamaktadır ve açılan kredileri menkul kıymetleştirmek için bir mekanizma yoktur. 10 hatta 15 yıllık vadelerle konut kredisi vermeye başlayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Türkiye'de yakın bir zamanda kurulacak olan Mortgage sisteminde menkul kıymetleştirmek amacıyla bankalar konut kredisi portföyleri oluşturmaya başlamışlardır. Sistem çalışmaya başladığında hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kısa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satın alarak önemli katkı sağlayacaktır. Kurulacak sistem, ev sahiplerinin uzun vadede finansman

ihtiyacını karşılar, aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır.

SPK ile Maliye Bakanlığı'nın ortak olarak tasarladıkları modelde, uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak sağlayacak, bunun karşılığında kredi veren kuruluşlardan satın alacağı ipotek kredilerini sermaye piyasaları yoluyla satacak bir 'İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu' oluşturulması düşünülmektedir. Bu konuda da Toplu Konut İdaresi'nin yeni fonksiyonlar üstlenmesi gündeme gelmektedir.

Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan taşınmaz risklere (deprem, sel, yangın, terör saldırısı, fırtına, kar, vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi başvurusu yapan kişiye de hayat sigortası veya ferdi kaza sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta ve ipotek masrafları dahil kredi ile ilgili masraflar müşteri tarafından karşılanmaktadır. Bazı bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir. Bankalar verdiği kredilerde, risklerin büyük bir kısmını kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağlam güvenceler almaktadırlar.

Konut kredilerinde önemli bir role sahip "tapu sigortası" Türkiye'de yenidir ve şu an sadece bir Amerikan şirketi bunun uygulamasını yapmaktadır. Tapu sigortası, krediyle taşınmaz alan bireye tapu ediniminde karşılaşılabilecek tüm sorunları aşmayı garanti eden bir sigorta çeşididir. Kurulacak yeni ipoteye dayalı finansman sistemiyle birlikte mevcut sigorta şirketleri de tapu sigortası için poliçe düzenlemeye başlayacaklardır.

Türkiye için uygun bir finansman modelinin bulunması konusunda, mevcut Bankalar Kanunu ve uygulaması "Mortgage" konusunda gerçek bir engel oluşturmaktadır. Zira, Mortgage kredisi, bir banka kredisi olarak kabul edildiğinde, taksitini ödeme güçlüğü çeken kişi veya kuruluşun bütün kredisi faiziyle birlikte geri çağırılması kaçınılmaz hale gelmektedir. İpoteğe dayalı finansman modelinde bu tür kredi problemleri yaşanmaması için, krediler sigorta ettirilmektedir.

Borçlunun temerrüte düşmesi durumunu kapsayan sigorta poliçeleri zenginleştirilerek sisteme dahil edilmelidir. İpoteğe dayalı finansman kredileri, tüketicinin korunması hakkındaki kanun kapsamına alınarak düzenlenmelidir. Temerrüte düşen kişi evini kaybettiği gibi bütün mal varlığını da kaybetme riskine girmemelidir. Kredi veren ile konut satıcısı arasındaki anlaşma gereği, sözleşme

feshedilince temerrüte düşen alıcıdan ev geri alınmalı, konutun satışa çıkarılması sonucu yeni alıcının ödediği bedelden, kişinin oturduğu müddet kadar kira bedeli ve belirli bir ceza kesilerek, artan parası iade edilmelidir. Kredi alan tarafından borcun tamamı ödeninceye kadar evin tapusu belirli bir ücret karşılığında yediemin (Trustee) şirketi üzerinde durabilir.

İpoteğe dayalı finansman modellerinin pazarlanabilir bir uygulama olabilmesi için, enflasyonun tek haneli rakamlarda tutulması ve ekonomik istikrarın sürdürülmesi gerekmektedir. Zira yabancı para cinsinden yapılan uygulamalar sadece kısıtlı bir kesime ulaşmakta, döviz kurlarındaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alıcılarını sıkıntıya sokabilmektedir.

Mortgage sisteminin Türkiye'deki uygulamasında karşılaşılabilecek problemleri aşmak için özel ihtisas mahkemeleri kurulmalı, yargı ve ipoteğin paraya çevrilmesi süreci hızlandırılmalı ve ipoteğe dayalı finansmanla ilgili kanunlarda gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Özellikle Medeni Kanun, İcra ve İflas Kanunu, tapu sicili mevzuatı ve vergi mevzuatında değişiklikler yapılması gerekmektedir. Mevcut sistemde ipoteğin paraya çevrilmesi süreci kredi veren kurumlar için çok sıkıntılı ve zaman alan bir süreçtir.

Konut kredisi portföylerinin menkul kıymetleştirilmesini kolaylaştırmak amacıyla özellikle bireysel emeklilik sistemi ve yabancı sermaye teşvik edilmelidir. Kalite güvence ve standardizasyon konusunda ortak bir platform oluşturularak kullanılan kredilerde homojenlik sağlanmalıdır. İpoteğe dayalı finansman sisteminin başarılı olması için hükümet tarafından sağlanacak vergi indirimi, vergi muafiyeti gibi teşvikler hayati önem taşımaktadır.

Türkiye'de ipoteğe dayalı finansman uygulamasının, kredi sigortası sistemiyle birlikte, Mortgage GYO'lar (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) veya bu konuda ihtisaslaşan özel şirketler vasıtasıyla icra edilmeye başlanması uygundur. Mevcut kurumsallaşmış ve şeffaf yapılarıyla GYO'lar ipoteğe dayalı finansman araçları sunmak ve bunları menkul kıymetleştirmek için en uygun şirket türüdür. Halen yüzde 18 olan KDV'nin konut yapı kooperatiflerinde olduğu gibi yüzde 1 olarak uygulanması ve tapu harçlarının daha düşük belirlenmesi gibi teşviklerle GYO'ların ipoteğe dayalı finansman sisteminde öncü rol üstlenmesi sağlanabilir.

İpoteğe dayalı finansman sistemi, hem üretim ve yeni iş olanakları açarak, hem ciddi vergi geliri sağlayarak, hem de istihdamı artırarak ekonomiyi canlandıracaktır. Sistemin işlemesi için gerekli iş gücü, bilgi birikimi ve yeterli hammadde ülkemizde zaten mevcuttur. Gerekli düzenleme ve mevzuatın en kısa sürede tamamlanarak, AB kapısında gün sayan Türkiye'mizin değerli insanlarının konut sahibi yapılarak kaliteli yaşam standartlarına kavuşturulması taşınmaz sektörünün tüm katılımcılarının öncelikli hedefidir (www.arkitera.com).

7.6. Türkiye için Planlanan İpoteğe Dayalı Konut Finansman (Mortgage) Sistemi

Bir süreden beri kamuoyunda yaygın olarak tartışılan Mortgage sistemi, gelişmiş ülkelerin en önemli taşınmaz finansman sistemi olarak yıllardır uygulanmaktadır. Türkiye’de ise yakın zamana kadar yüksek faiz oranları ve enflasyon yüzünden uygulama şansı bulamamıştır. Günümüzde düzelmeye başlayan ekonomik koşullarla birlikte İpoteğe Dayalı Konut Finansman (Mortgage) Sistemi sistemi hükümetin gündemine alınmıştır.

Basit tanımlama ile “Kira öder gibi ev sahibi ol” sloganıyla anlatılan Mortgage sistemi konusunda yoğun şekilde hazırlıklar yürütülmektedir. 20-30 yıl vadeli ödemelerle konut sahibi olma olanağı sağlayacak Mortgage sisteminin Türkiye’de uygulamaya konulması planlanmaktadır.

Mortgage sistemi iyi uygulandığında yepyeni iş sahaları açılmakta, taşınmaz ve inşaat sektörleri canlanmaktadır. Ancak sistem iyi tatbik edilmezse, ekonomik krizlere de yol açabilmektedir.

İstikrar, Mortgage sisteminin başarısı ve yaygınlığı açısından önemlidir. Ancak istikrarlı olmayan sistemlerde de Mortgage piyasası gelişebilmektedir. Ayrıca sistemin istikrarlı olması başarılı olması açısından tek başına yeterli değildir. Eğer kanuni düzenlemeler uygunsa, piyasadaki oyuncular istikrarlı olmayan koşullara karşı değişik Mortgage enstrümanları geliştirebilmektedir. Öte yandan, eğer kanuni düzenlemeler yeterli değilse, istikrarlı olan sistemlerde dahi Mortgage piyasası başarısız kalabilmektedir.

Mortgage sistemi ile birlikte taşınmaza olan talebin artması, yeni iş sahalarının açılması, ekonomideki milyarlarca dolarlık ölü sermayenin aktif hale gelmesi ve

piyasaya büyük ölçüde yabancı sermaye girişi gerçekleşmesi beklenmektedir. Mortgage sistemi sayesinde inşaat kalitesi yükselecek ve insanlar daha nitelikli konutlarda yaşama şansı bulabilecekler.

Mortgage sistemiyle birlikte değerlendirme uzmanları, Mortgage aracı kurumları, tapu ve imar izni araştırması yapan kurumlar, alacaklıların kredi notlarını tespit edecek şirketler gibi yeni iş sahalarının doğması bekleniyor.

Mortgage sistemi aynı zamanda ekonomideki milyarlarca dolarlık ölü sermayeyi aktif hale getirecek bir mekanizma. Ev sahibi olan kişiler bu sistem sayesinde evlerini ipotek ettirerek yeni iş kurabilecek sermayeyi kolaylıkla temin edebilecekler. Tamamen ölü sermaye olan taşınmazlar böylece üretim ve istihdama katkı sağlayacak bir yatırıma dönüşebilecek. Bu sistemle ölü sermayeye sahip ama kullanılabilir sermayesi kısıtlı müteşebbisler kolayca başarıya ulaşabilecekler.

7.7. Türkiye’deki Mevcut Konut Finansman Sistemi

Türkiye’de Konut Piyasası

- Toplam konutların %55’i ruhsatsız / izinsizdir.
- Ev sahipliği oranı %60’lar seviyesindedir. (Uygunsuz yapılaşma dahil)
- Her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.
- Konut stokunun %60’ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturmaktadır.
- Konutların %40’ının tadilata ihtiyacı bulunmaktadır.

Türkiye’de Mevcut Konut Finansmanı

- Konut alımlarının %1’den daha azı finansman sistemi yoluyla fonlanmaktadır.
- 2004 Eylül sonu itibariyle konut kredilerinin toplam tutarı 2,170 trilyon TL’dir.
- 2004 Eylül itibariyle konut kredisi kullanan kişi sayısı 98.000 dir.
- Konut kredilerinin GSYİH’ya oranı %0,5’dir.
- Bu oran ABD’de %53 olup, AB üyesi ülkelerin ortalaması ise %39’dur. Gelişmekte olan ülkelerde %5-15 arasındadır.

Banka Konut Kredileri

- TL veya döviz üzerinden sabit faizli kredi verilebilmektedir.

- Değişken faiz Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde yasaktır.
- Maksimum vade TL’de: 60 ay, Döviz’de 120 aydır.
- Bankaların kredi fonlaması mevduat kaynaklıdır. (Vade Uyumsuzluğu)
- “Kredi / Ev değeri” oranı maksimum %75, “Aylık Ödeme / Gelir” oranı %50’dir.
- En üst %10 -15 lik gelir grubuna hitap edebilmektedir.

7.8. Türkiye için Önerilen Konut Finansman Sistemi

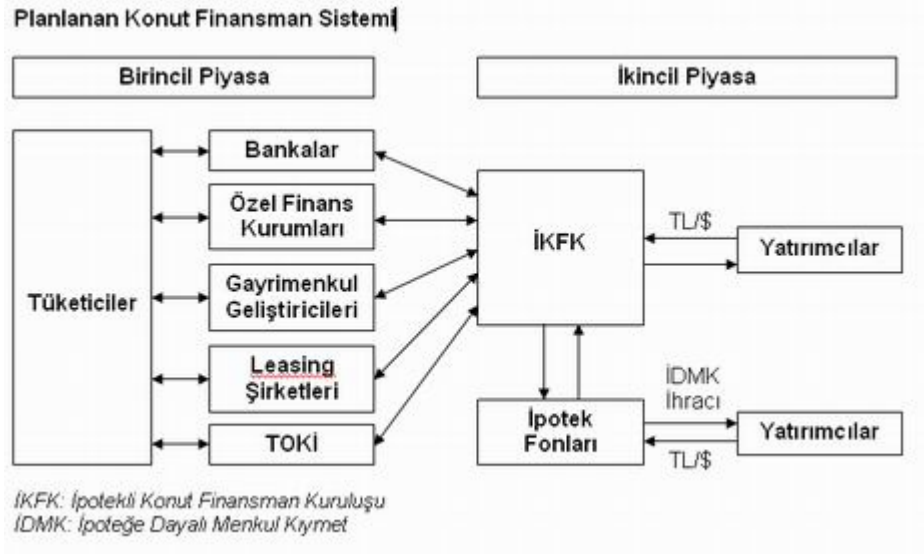
İpotek Finansmanı Sisteminin Başarısı İçin Gerekli Önkoşullar

- Makro ekonomik istikrar, düşük ve istikrarlı faiz oranları,
- Hukuki altyapı (kredi açılması, devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamalarının düzenlenmesi),
- Teknik altyapı (tapu sicili, bankalar, ikincil kuruluşlar),
- İvme kazandıracak ve sistemi tetikleyecek güce sahip öncü bir kuruluş,
- Vergi teşvikleri.

Etkin Bir Konut Finansmanı Sistemi İçin Gerekli Altyapı

Gerekli Unsurlar	Türkiye’deki Mevcut Durum
İcra-iflas Takip Prosedürü	İyileştirilmesi Gerekliyor
Ayni Haklar	Yeterli
Tapu Kayıt Sistemi	Kağıt Ortamında Ama Etkili
İpotekli Menkul Kıymetler	Yeni Düzenleme Gerekliyor
Tüketicuyu Koruma Kanunu	İyileştirilmesi Gerekliyor
Taşınmaz Değerlemesi	Sınırlı Ama Gelişmekte
Kredi Standardizasyonu	Eksik
Kredi Kayıt Sistemi	Yeterli
Hayat Sigortası	Mevcut
Deprem Sigortası	Mevcut
Tapu Sigortası	Eksik
İpotek Sigortası	Eksik

Tablo 7.2. Ülkemiz İçin Planlanan Konut Finansman Sistemi



Kaynak : (www.arkitera.com)

Tasarlanan Kanun Değişiklikleri

- Çeşitli Vergi Kanunları,
- İcra ve İflas Kanunu,
- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun,
- Finansal Kiralama Kanunu,
- Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun,
- Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Düzenlemeler,
- Bankacılık Düzenlemeleri,
- Sermaye Piyasası Kanunu.

Tasarlanan Değişiklikler - Sermaye Piyasası Kanunu

- Diğer tüm kanunlarda referans olacak şekilde “İpotekli Konut Finansmanı” tanımının yapılması:
 - İpotekli Konut Finansmanı; kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullandırılmasıdır.
- “Konut Finansmanı Kuruluşu”nun Düzenlenmesi
- İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet ihraç edecek İpotek Fonlarının Düzenlenmesi

İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Kapsamı

- Hangi finansman yöntemleri?
 - Konut kredileri,
 - Finansal kiralama işlemleri,
 - Taşınmaz üreticilerinin vadeli satışları.
- Hangi konutlar?
 - Yapı kullanma izni alınmış tüm konutlar.
- Hangi tüketiciler?
 - Tüm tüketiciler.
- Hangi işlemler?
 - Konut alımı.
 - Konutların deprem tehlikesine karşı güçlendirilmesi,
 - Konutların yenilenmesi, kullanım imkanlarının iyileştirilmesi.

İpotekli Konut Finansmanı Sisteminin Kapsamı Dışında Kalanlar

- Kaçak yapılar,
- İnşaat finansmanı
 - Konut inşası,
 - Konutların büyütülmesi.
 - Kat çıkılması
 - Yeni bölümler eklenmesi

Tasarlanan Değişiklikler - Vergi Kanunları

- Konut Kredisi Kullanıcılarına Yönelik Teşvikler
 - Konut kredisi faiz ödemelerinin gelir vergisi matrahından indirilebilmesi
- Konut Finansman Kuruluşuna Yönelik Teşvikler
 - Kurumlar vergisi, damga vergisi ve her türlü işlem vergileri ve tapu harcından istisna
 - İhraç ettiği menkul kıymetlerin devlet tahvilleri gibi vergilendirilmesi

Tasarlanan Değişiklikler - İcra ve İflas Kanunu

- Takip Süresinin Kısaltılması Amacıyla
 - Rehinin paraya çevrilmesinin yanı sıra haciz yoluna müracaat edilebilmesi
 - İcranın geri bırakılması kararının temyizinde satışı durdurmak için gerekli teminat oranının yükseltilmesi

- İhalenin feshi talebinin esastan reddedilmesi halinde uygulanan ceza oranının artırılması
- Satışın gerçekleşebilmesi için 1. ve 2. ihalede ulaşılması gereken oranların azaltılması
- 3 yıllık bir geçiş süresi sonrasında değerlendirme yapacak bilirkişilerin lisanslı eksperler arasından seçilmesi

Tasarlanan Değişiklikler - Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

- Değişken Faizli Konut Kredisi İmkânı
- Kredi geri ödemelerinin yurtdışında veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslere göre değişecek şekilde belirlenebilmesi
- Bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi

Tasarlanan Değişiklikler - Finansal Kiralama Kanunu

- Finansal Kiralama Yönteminin Sisteme Dahil Edilmesi
- Özel finans kurumları konut kredilerini finansal kiralama yöntemiyle kullanmaktadır.
- Konut Finansmanı Kuruluşu özel finans kurumları ile finansal kiralama şirketlerine de kaynak sağlayabilecektir.
 - Finansal kiralama sözleşmesinden doğan haklar Konut Finansmanı Kuruluşu'na devredilebilecek ve bu durumda ilgili taşınmaz üzerine Konut Finansmanı Kuruluşu lehine ipotek tesis edilecektir.
 - Finansal kiralama yöntemiyle sağladıkları kaynak ile konut satın alan kişiler de vergi avantajlarından faydalanabilecektir.

Tasarlanan Değişiklikler - Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun

- Konut Finansmanı Kuruluşu'nun ihraç edeceği menkul kıymetler için sınırlı bir hazine garantisi
- Bütçe kanununda yer vermek suretiyle özel nitelikli destekleme programları

Tasarlanan Değişiklikler - Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Düzenlemeler

- Uluslararası Değerleme Standartlarının mevzuata dahil edilmesi
- “Konut Değerleme Uzmanlığı”nın düzenlenmesi

Tasarlanan Değişiklikler - Bankacılık Düzenlemeleri

- Disponibilite ve zorunlu rezerv yükümlülüklerinin azaltılması
- İpotek teminatlı tahvil ve menkul kıymetlerin risk ağırlığının düşürülmesi

İpotekli Konut Finansman Kuruluşu (İKFK)

Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan ve konut finansmanının temel fonksiyonlarını yürütecek bir anonim şirket olarak öngörülmüştür.

İKFK'nın Temel fonksiyonları

- İpotekli krediler için kullanılacak kaynakları artırmak (Kurumsal yatırımcı ve yabancı sermaye),
- Kredi veren kuruluşların fonlama riskini düşürmek,
- Vadenin uzamasına yardımcı olarak konut kredilerinin aylık ödemelerini düşürmek ve konut kredilerinin ödenebilirliğini artırmak,
- Yüksek hacimli ve kredibilitesi yüksek bir ihraççı olarak hem fonlama maliyetini düşürmek hem ulusal bono piyasasını oluşturmak,
- İpotek portföyünün yönetilmesinde ölçek ekonomisinden faydalanmak ve ihtisaslaşmış bir kurum olarak sistemin etkin işlemlerini sağlamak,
- Kredi verme standartlarının belirlenmesinde öncülük yapmak.

İKFK'nın Sosyal Misyonu

- Kurulacak İKFK'nın sosyal bir misyonu olmalı, bu husus esas sözleşmede yer almalıdır.
- Bu misyon düşük ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olmalarının desteklenmesini içermeli ve bu misyonun yerine getirilmesi için İKFK'nın faaliyetlerinde uyması gereken kurallar açık bir şekilde belirlenmelidir.

Konut Finansmanı Kuruluşu'nun Muhtemel Faaliyet Konuları

- Borçlanma yoluyla kredi temini ve bu kredilerin birincil kredi verenlere aktarılması,
- Birincil kredi verenlerden ilgili alacakların devralınması ve bu alacakların
 - Portföyde tutulması (ya da tekrar satılması)
 - İpotek teminatlı alacaklara dayalı bonolar (VDMK) aracılığıyla menkul kıymetleştirilmesi (Bilanço içerisinde)
 - İpoteğe dayalı menkul kıymetler (ipoteke fonları) aracılığıyla menkul

kıymetleştirilmesi (Bilanço dışında)

- Garanti sağlama

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Niteliğindeki İpotek Fonu Katılma Belgeleri

- Konut kredisi alacaklarının menkul kıymetleştirilmesine yönelik bir sermaye piyasası aracı
- Malvarlığının ayrılmasını ve bilanço dışı finansman imkanı sağlayan bir trust yapısı
- İpotek teminatlı ve ödeme aktarmalı bir menkul kıymet
- Konut Finansman Kuruluşu tarafından ihraç edilebilecek
- Fazladan teminatlandırma (over-collateralisation), yapılandırılmış finansman (structured finance) ve kredi değerliliğinin artırılması (credit enhancement)

İpoteğe Dayalı Konut Finansmanında Risk Yönetimi

- Kredi Riski - Kredi Kullananın Ödememe Riski
 - Kredi veren kurum çeşitlemesi
 - Kredi skoru, ipotek skoru
 - Kredi verilen kesimlerin çeşitlendirilmesi
 - Değerleme
 - Yüksek teminatlandırma
 - Gelir oranı
- Vade Uyuşmazlığı Riski
 - Vade uyumu kuralı (Duration Gap)
- Operasyon Riski
 - Operasyon giderlerinin oransal olarak düşük tutulması

Konut Kredilerinin Standardizasyonu

- Değerleme Kılavuzu
- Kredi Kullanma Standardı
 - Kredi Ödemesi / Gelir (Diğer Harcamalar da dikkate alınmalı)
 - Gelir Belgelemesi
 - Kredi Skoru
- Kredi Kalite Standartları
 - Kredi / Ev Değeri,
 - Maksimum Kredi Tutarı,

- Kredi Türü (İlk ev, ikinci ev, depreme dayanıklılık güçlendirme)
- Birinci Derece İpotek
- Kredi Veren Finansal Kuruluş
- Kredi Verme Prosedürleri,
- Dokümantasyon Saklama, Bilgi Depolama ve Aktarma Kabiliyeti
- Servis Kalitesi - Geri Dönmeyen Kredi Takip Yeteneği, Kredi Ödeme Takibi, vb.
- Kredi Bilgilendirme Prosedürü ve Uygulaması

İKFK Başarı Kriterleri

Piyasa bazlı çalışan düşük bir kar hedefleyen İKFK;

- Bankalardan daha ucuz fon temin edebilmeli, Sermaye piyasalarından talep görebilmeli
- Vereceği kredi maliyeti fonlama + operasyon maliyetleri olacağı için operasyonel maliyetleri çok düşük tutulmalı,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri uygulanmalı (ayrıca ortaklık yapısı Özel sektör + Kamu + Uluslar arası Kuruluşlar)

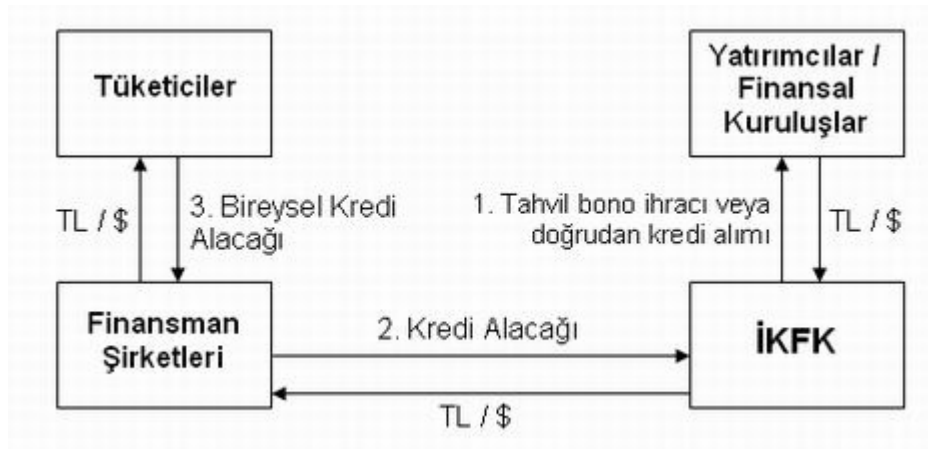
Sermaye Piyasasının Altyapısı

İDMK lar, VDMK lar ve ihraç edilecek diğer tahvil ve bonolar için;

- Kaydi değer olarak MKK da tutulacaktır.
- Borsa’da bu menkul kıymetlerin işlem görmesi için herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Takasbank takas işlemlerini yapmak için yeterlidir.
- Yatırım fonları, emeklilik fonları, sigorta şirketleri ve taşınmaz yatırım ortaklıkları ve diğer kurumsal yatırımcıların bu menkul kıymetleri almaları için bir engel bulunmamaktadır.
- Kamuyu aydınlatma - izahname, sirküler standartları mevcut durumda yeterli görünmektedir.

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 1. Alternatif

Tablo 7.3. Ülkemiz Önerilen Konut Finansman Sistemi 1. Alternatif

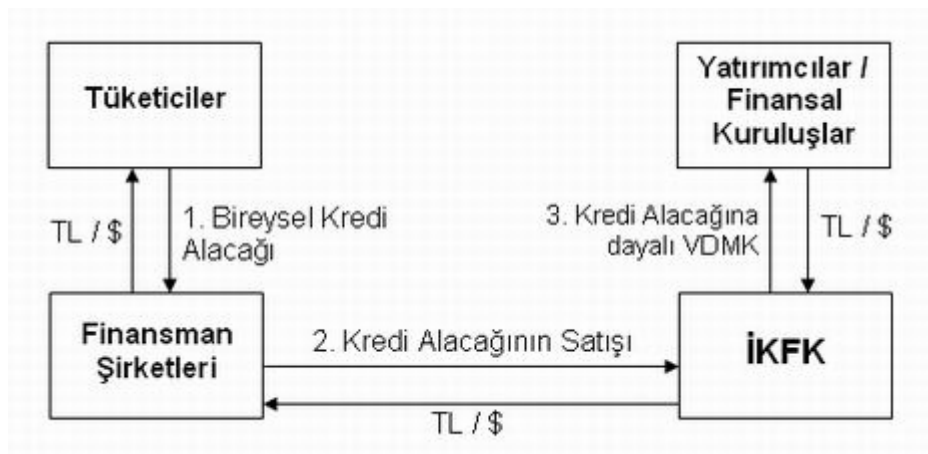


Kaynak : (www.arkitera.com)

1. İKFK'nın Tahvil /Bono ihracı ve doğrudan kredi alımı ile fon toplaması.
2. İKFK'nın topladığı fonlar ile finansman şirketlerine kredi açması (kredi İKFK'nın aktifinde kalır).
3. Finansman şirketlerinin sağladıkları kaynakla müşterilerine kredi kullandırmaları (bireysel kredi kullandıran finansman şirketlerinin aktifinde kalır).

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 2. Alternatif

Tablo 7.4. Ülkemiz Önerilen Konut Finansman Sistemi 2. Alternatif



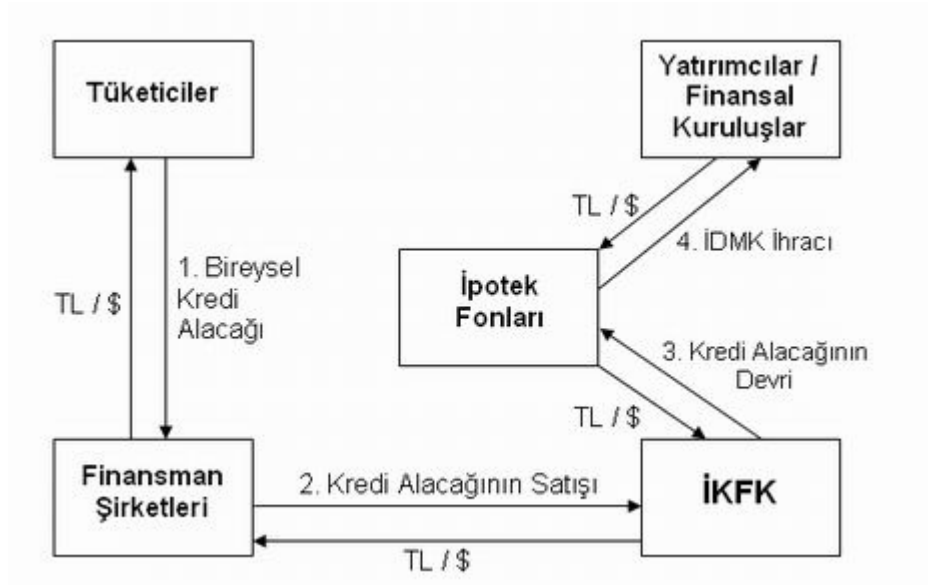
Kaynak : (www.arkitera.com)

1. Finansman şirketlerinin tüketicilere kredi kullandırması.

2. Finansman şirketlerinin kredilerden doğan alacaklarını İKFK'ya satması (Kredinin finansman şirketlerinin aktifinden çıkması).
3. İKFK'nın kredilerden doğan alacaklara dayalı VDMK ihracı.

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 3. Alternatif

Tablo 7.5. Ülkemiz Önerilen Konut Finansman Sistemi 3. Alternatif

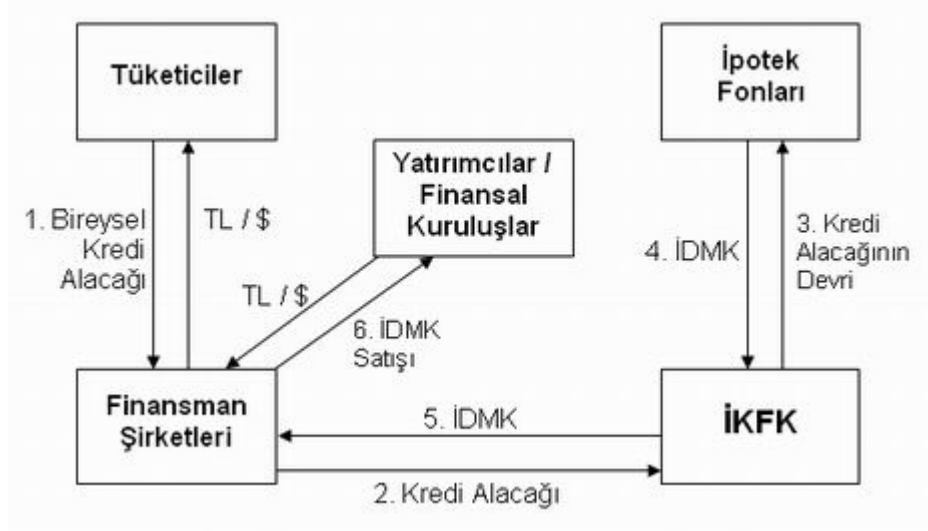


Kaynak : (www.arkitera.com)

1. Finansman şirketlerinin tüketicilere kredi kullandırması.
2. Finansman şirketlerinin kredilerden doğan alacaklarını İKFK'ya satması (Krediler finansman şirketlerinin aktifinden çıkmaktadır).
3. İKFK'nın kredilerden doğan alacaklarını kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi
(Krediler İKFK'nın aktifinden çıkmaktadır).
4. İpotek yatırım fonlarının İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İpoteğe dayalı menkul kıymet ihracı.

Türkiye İçin Önerilen Konut Finansman Sistemi - 4. Alternatif

Tablo 7.6. Ülkemiz Önerilen Konut Finansman Sistemi 4. Alternatif



Kaynak : (www.arkitera.com)

1. Finansman şirketlerinin tüketicilere kredi kullandırması.
2. Finansman şirketlerinin kredilerden doğan alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi (Krediler finansman şirketlerinin aktifinden çıkmaktadır).
3. İKFK'nın kredilerden doğan alacakları kuracağı ipotek yatırım fonlarına devretmesi (Krediler İKFK'nın aktifinden çıkmaktadır).
5. İpotek yatırım fonlarının İKFK garantisinde söz konusu alacaklara dayalı İDMK ihracı.
6. İKFK'nın finansman şirketlerinden aldığı kredi alacaklarıyla İDMK'ları takas etmesi.
7. Finansman şirketleri aldıkları İDMK'ları aktiflerinde tutabilir ya da yatırımcılara satabilirler.

8. ÖRNEK EKSPERTİZ RAPORLARI İLE İLGİLİ YORUMLAR

8.1. Toplu Konut Ekspertiz Raporu İle İlgili Yorumlar

Ek_1’de sunulan rapor Adana İli’nde yapılan bir toplu ekspertiz raporu örneğidir. Toplu ekspertiz raporları standart ekspertiz raporlarından farklı bazı bilgileri de içermektedir. Bu raporda görüldüğü üzere planlama alanının konumu ve bölgelerle ilişkisi, kentsel gelişim, yakın çevresi, iklimi gibi daha ayrıntılı bilgiler de raporda yer almaktadır. Nitelik yönünden daha kapsamlı ve ayrıntılı raporlardır. Raporu inceleyen kişi taşınmaz ve yakın çevresiyle ilgili her bilgiyi rapordan elde edebilmelidir.

Bu rapordaki önemli bir ayrıntı da, raporun hazırlandığı tarihteki ekonomik gelişmelerin taşınmazlara olan etkisinin belirtilmesidir. Rapor hazırlanırken yaşanan ekonomik kriz ve Irak Savaşı’nın o dönemki taşınmaz sektörünü olumsuz olarak etkilemesi değeri azaltıcı bir unsur olarak dikkate alınmıştır.

Ekspertiz raporundaki değerlendirme işlemi arsaların ve üzerindeki inşai yatırımların değerlerinin ayrı ayrı hesaplanması ve elde edilen değerlerin toplanması ile yapılmıştır.

Ancak işlem sırasında aynı parsel üzerinde bulunan yapıların hepsinin toplu halde değerinin belirlenmesi önemli bir hata olarak göze çarpmaktadır. Site içerisindeki yapıların değerleri konumlarına, olanaklarına göre ayrı ayrı hesaplanmalıdır. Bu işlemde şerefiyenin etkisi de dikkate alınmalıdır.

8.2. Akaryakıt İstasyonu Ekspertiz Raporu İle ilgili Yorumlar

Ek_2’de sunulan akaryakıt istasyonu ekspertiz raporudur. Bu tip raporlar yine standart raporlara göre daha teknik ve kapsamlı çalışmaları içermektedir. Arsa üzerindeki yapı hakkında teknik özellikler (İstasyon binası, depo sayısı, pompa sayısı, kanopi alanı gibi) içermesi rapor için büyük önem teşkil etmektedir.

Ayrıca imar durumu da değerlendirme için oldukça önemli bir etkidir. Bu rapora konu taşınmazın imar durumu için yapılan incelemelerde tesisin bulunduğu parsel için Bursa Valiliği İl İdare Kurulu’nca 27.10.1989 tarih ve 339 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Akaryakıt satış istasyonu amaçlı mevzii imar planının mevcut olduğu belirlenmiştir.

Bu raporda göze çarpan diğer önemli unsur yapılan tapu incelemesinde tespit edilen intifa hakkıdır. (A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, 15 yıl müddet ile intifa hakkı.) (14.11.1989 tarih ve 4480 yevmiye no ile) Bilindiği üzere intifa hakkı şahsi irtifa haklarından birisidir. İntifa hakkı sahibine taşınmazdan yararlanma ve onu kullanma hakkı verir. Mülkiyet hakkını, intifa ve kuru (çıplak) mülkiyet hakkı olarak ayırmak mümkündür. İntifa hakkı sahibi bir taşınmazı kendisi kullanabileceği gibi onu kiraya da verebilir.

Çoğu zaman karşılaşılan intifa hakkı değeri azaltıcı bir haktır. Bu raporda 15 yıl müddet ile 1989 yılında kurulan intifa hakkı rapor hazırlandığı yıl olan 2004 tarihinde sona erdiği için değeri etkileyici bir unsur olmamaktadır.

8.3. Adet Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlara Ait Ekspertiz Raporu İle İlgili Yorumlar

Ek_3’de sunulan raporda Kayseri İli’nde 2 adet parsel ve üzerinde bulunan inşai yatırımların değerleri tespit edilmiştir. Parseller ve inşai yatırımlar ayrı ayrı değerlendirilmiş ve daha sonra bu değerler toplanarak toplam değer belirlenmiştir.

Değerleme işleminde Tapu Sicil Müdürlükleri ve Belediyelerde yapılan çalışmalar önemli bir rol oynamaktadır. Parsellerin yerleri tespit edilmeli, alanları, konumları, imar durumları, yapılaşma koşulları hakkında bilgiler toplanmalıdır.

Yapılarla ilgili olarak belediyedeki dosyaları incelenmeli, alanları, projeleri ile hali hazır durumunun uygun olup olmadığı tespit edilmelidir.

Bu raporda kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi için gerekli diğer önemli etken yeterli sayıda güvenilir emsal bulunmasıdır. Bulunan emsallerin özellikleri ve bilgileri eksiksiz olarak belirtilmelidir.

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi mesleğini yapabilme şartlarını, meslek etiklerini ve çalışma standartlarını net bir şekilde belirleyecek, denetleyecek mesleki bir kuruluş bulunmadığı gibi meslekle ilgili yasal düzenlemeler de henüz oluşturulmamıştır.

Ülkemizdeki yasal eksikliklerden, raporlama standartlarının oluşturulmamasından ve denetleme kuruluşların olmamasından dolayı hazırlanan ekspertiz raporları istenilen kalitede olamamaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi ciddi bir meslek dalı olarak ele alınmalı, mesleki kural ve etikler ile değerlendirme yapacak olan taşınmaz değerlendirme şirketlerinin sahip olması gereken şartlar belirlenmelidir. Bunun için de ilgili düzenlemeler yapılmalı, yasalar konulmalı ve meslek odaları oluşturulmalıdır.

Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ile ilgili altyapının ve mesleki kuruluşların oluşturulması için Sermaye Piyasası Kurulu'na, üniversitelere, finansal kuruluşlara ve değerlendirme uzmanlarına büyük görevler düşmektedir.

Sektörde deneyim sahibi uzmanların, yetişmekte olan değerlendirme uzmanlarına yardımcı olması, mesleki deneyimlerini aktarması büyük önem teşkil etmektedir. Birçok yasal aksiliğin yaşandığı ülkemizde, mesleki deneyimler mesleğe yeni başlamış değerlendirme uzmanları için yol gösterici niteliktedir.

Yeni gelişmekte olan bu sektörde fiyat politikaları da özenle belirlenmelidir. Oldukça emek ve dikkat isteyen bu meslekte çalışanlar için maaş önemli bir motivasyon kaynağıdır. Tatmin edici bir gelir, dış etkenlerden ve kişisel ilişkilerden uzak bir şekilde bağımsız karar verebilme imkanı ve gücü sağlar.

Değerleme sürecinde kamu kuruluşlarında yaşanan sıkıntılar da bu meslek için ciddi sıkıntılar yaratmaktadır. Tapu Sicil Müdürlükleri ve Belediyeler'de, değerlendirme raporuna konu taşınmazların projelerinin ve dosyalarının incelenmesi değerlemenin doğru yapılabilmesi için büyük önem teşkil etmektedir. Ancak büyük yoğunluğun yaşandığı bu kamu kuruluşlarında bu dosya ve belgelerin görülebilmesi, incelenebilmesi oldukça güçtür. Bu kuruluşlarda bulunan evraklar arşivlerde muhafaza edilmekte olup, oldukça bakımsız ve eski durumdadırlar. Bu belgelerin

birçoğu okunamaz ve incelenemez durumdadır. Ayrıca söz konusu evrakların incelenebilmesi için arşivden çıkarılması aşaması da oldukça sıkıntılı bir aşamadır. Zaten sınırlı sayıda görevli ile çalışmakta olan bu kuruluşlarda arşivden dosya çıkarılması hem eleman hem de zaman sıkıntısı yaşanmasına sebep olmaktadır.

Bu bağlamda kamu kuruluşlarına bu işlemleri yapması için acilen eleman istihdam edilmesi gerekmektedir. Özellikle İpotekli Konut Finansman Sistemi'nin (Mortgage) ülkemizde başlaması için çalışmaların sürdüğü düşünülürse kamu kuruluşlarında yaşanmakta olan yoğunluğun ve sıkıntıların daha da artacağı kuşkusuzdur. Dosya ve projelerin incelenmesi aşamasında değerleme şirketlerinden alınacak ücret faturalandırılabilir. Alınan bu ücret sayesinde istihdam edilen personelin maaşı karşılanıp, bu belgelerin incelenmesi için gerekli çalışma şartları ve alanları oluşturulabilir.

Diğer bir önemli sıkıntı da kamu kuruluşları arasında bilgi alış - verişinin aksamalara uğramasıdır. Bazı taşınmazların Tapu Sicil Müdürlükleri ve Belediyeler'de bulunan projeleri, bağımsız bölüm listeleri birbirinden farklı olabilmektedir. Belediye'deki tadilat projeleri Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tescil edilmemiş olabilmektedir. Bunun sonucunda iki ayrı kurumda iki farklı proje karşımıza çıkabilmektedir. Bütün bunlardan dolayı değerleme uzmanı iki kurumda da ayrıntılı inceleme yapmak zorundadır. Bu sorunun çözümü iki kurumda ortak belgelerin (son tarihli) bulunmasıdır. Taşınmazlarla ilgili değişen evrak ve belgeler de bu iki kurumda da bulunmalı ve son değişiklikler dikkate alınmalıdır.

Taşınmaz değerlemesinin öneminin her geçen gün arttığı ülkemizde, bu mesleğin doğru, güvenilir ve bağımsız bir şekilde yapılması büyük önem teşkil etmektedir. Uluslar arası değerleme standartlarına uygun hareket edilmeli ve gelişmiş ülkelerde hazırlanmakta olan rapor standartlarında (Ek_4) raporlar meydana getirilmelidir.

KAYNAKLAR

Boyce, Byrl., 1975. Real Estate Appraisal Terminology

Friedman, Edith j., 1978. Encyclopedia of Real Esatate Appraisal

Friedman, Edith j., 1992. The Appraisal of Real Esatate

Güngör E., 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler

ISVC, 1997. International Vauation Standarts – Princibles, Standarts and Applications and Performance Guidance, International Valuation Standard Committee

TEGOVA, 1997. Approved European Property Valuation Standards, Wiltsihire Great Britain

www.spk.gov.tr, Erişim Tarihi, 06.05.2006

www.arkitera.com, Erişim Tarihi, 07.04.2006

Ekler

Ek_1

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN

: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Atakent Mahallesi,
11277 ada 1 ve 11278 ada 1 nolu parseller
üzerinde yer alan toplam 24 adet konut
Yüreğir / ADANA

İSTEK YAZISI

: ----- tarih ve ----- sayılı yazı

MÜŞTERİ NO

: 565

RAPOR NO

: 2003/

EKSPERTİZ TARİHİ

: 04 - 05 - 06 Mart 2003

RAPOR TARİHİ

: 11 Mart 2003

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, Adana Toplu Konut Alanı bünyesinde yer alan 24 adet konutun değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
-------------	----------

➤ Tapu kayıtları.....	3
➤ Tapu takyidatı.....	4
➤ Taşınmazların yeri ve konumu.....	4
➤ Parsellerin fiziksel özellikleri.....	5
➤ İmar durumu.....	6
➤ Değerlendirme.....	7
➤ Fiyatlandırma.....	8
– Arsa değeri.....	8
– İnşai yatırımların değeri.....	9
➤ Sonuç.....	10

TAPU TAKYİDATI

Adana ili, Yüreğir ilçesi, 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZLARIN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Adana ili, Yüreğir ilçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde konumlu 11277 ada 1 ve 11278 ada 1 nolu parseller üzerinde yer alan toplam 24 adet konuttur.

Her bir parsel üzerinde 6'şar adet tek katlı, 6'şar adet iki katlı konut bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevrede buğday ekili tarlalar ile Köy Hizmetleri, Tedaş Bölge Müdürlüğü, Polis Okulu, Bölge Trafik Müdürlüğü, Çevik Kuvvet Şube Müdürlüğü, Sümerbank fabrikası ve Toprak Mahsulleri Ofisi gibi kurum ve kuruluşlar bulunmaktadır.

ADANA TOPLU KONUT PROJESİ

Planlama Alanının Konumu ve Bölgesel İlişkileri

Planlama alanı Adana kentinin doğusunda E-5 Karayolu üzerinde yer almaktadır. E-5 güzergahı Mersin, Adana, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerinin ulaşımında çok önemli arterlerden biriydi ancak yerleşik kentin kuzeyinden, baraj gölünün güneyinde geçen ve halen inşa edilmekte olan otoyol, E-5 güzergahının yükünü biraz olsun azaltmasına rağmen yine de kent içi ulaşımın ana bağlantıları olarak önemini korumaktadır. Adana doğu-batı ulaşım koridorlarına 50 m.'lik yeni bir bağlantı yolu planlanmış ve gerçekleştirilmiştir. Bu üç ulaşım

arterinin ilişkisi halen mevcut doğu kanalı boyunca inşa edilen 40 m.'lik bir yol sağlamaktadır.

Gerçekte Adana kentinin planlamada öngörülen kuzey-batı yönünde gelişmesine rağmen üniversite, İncirlik Havaalanı ve yukarıda açıklanan ulaşım kolaylıkları kentin doğu istikametinde de gelişmeler beklenebileceğinin göstergesi olacaktır.

Toplu konut alanı olarak seçilen arazi 125 hektar büyüklüğünde olup 30.000 nüfus barındıracaktır. 78 hektarı Toplu Konut İdaresi'ne 46 hektarı Sümerbank Holding'e aittir.

Toplu Konut İdaresince orta ve orta-alt gelir grubuna hitap edeceği öngörülmüştür. 6.000 konutu içeren bu girişimde konut büyüklüklerinin seçimi de hitap edeceği kitlenin ödeme güçlerine uyacağı biçimde planlanacaktır. Arazide Sümerbank'a ait bölümde dokuma ve iplik üretimi devam etmektedir. Ancak KİT'lerin özelleştirilmesi programı içinde her iki kuruluş müşterek hareket etmiş, 125 hektarlık alan 250 kişi/hektar hesabı ile Adana Büyükşehir Belediyesince hazırlanan Nazım İmar Planı ile Toplu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Arazinin yakın çevresi :

Alanın kuzeyinde Sarıçam Deresi bulunmakta ve dere zaman zaman taşkınlara maruz kalmaktadır. Kuzeyde aynı zamanda Yaşar Doğu Caddesi ve Gecekondulu İslah Bölgesi yer almaktadır. Batısında Adana Batı Sulama Kanalı ve bu kanala paralel olarak 40 m.'lik önemli bir toplayıcı yol bulunur. Güneyinde E-5 Karayolu ve Toplu Polisi Tesisleri, batısında Et - Balık Kurumu tesisleri ile 30 m.'lik bir yol da halen mevcuttur.

GENEL BİLGİLER

Türkiye'nin güneyinde Akdeniz Bölgesi'nin Doğu Akdeniz Bölümü'nde yer alan 14.030 km² yüz ölçümüne ve 1.689.155 nüfusa (1997 sayımı sonuçları) sahip olan il, yönetsel olarak 17 ilçe, 9 bucak ve 547 köyden oluşmaktadır.

Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim bölgelerinden olan Çukurova Deltası'nda yer alan Adana'nın esas olarak gelişimi ve ekonomisi tarımsal üretim ve tarıma dayalı endüstri yoğunlukludur.

Kent, Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin oluşturduğu Çukurova Deltası'ndan kuzeydeki dağlara doğru hafif bir eğimle yükselen alüvyal dolgu taraçalardan biri üzerinde, denizden yaklaşık 40 km içeride (ve kuzeyde) kurulmuştur.

Denizden yüksekliği il merkezinde 23 m'dir.

Seyhan nehri, bu düzlükte bir kaç metre gömülmüş geniş bir yatak içinde kentin kuzeyinden güneyine akar.

İKLİM

- Akdeniz iklim özelliklerini taşıyan kentte yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.
- Ortalama yağış miktarı 625 mm dir. Yılın ortalama 74 günü yağışlı geçer. Yağışlar %51 kışın, %26 ilkbaharda, % 18 sonbaharda, %5 yazın düşer.
- Ortalama nisbi nem % 66 olmakla beraber, yazın % 90'ın üzerine çıkar.
- 37 yıllık ortalama sıcaklık 18.7 C'dir. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay Ağustos'tur. Ocak ayı ortalaması 9 C, Ağustos ayı ortalaması 28 C'dir.
- Yılın 195.6 günü yaz günüdür. Bu günlerin 134.4'ü tropik gün olarak belirlenmiştir.

ULAŞIM

- İlde Ulaşım havayolu, demiryolu, denizyolu ve karayolu ile yapılmaktadır.
- Pozantı ilçesi sınırlarında biten ve batıyı doğuya bağlayan Otoyol çalışmalarının il sınırları içindeki yapımı tamamlanmıştır.
- Kentin güneyinden Mersin, Adana, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerine ulaşımı sağlayan E-5 Karayolu geçmektedir.
- Adana Havaalanı 1937 yılında sivil-askeri havaalanı olarak hizmete girmiştir. 1956 yılında sivil havaalanı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Tüm çevre illere de hizmet veren bu uluslararası havaalanı her yıl artan uçak, yolcu ve yük trafiğine sahiptir.
- Karataş ilçesi Yemişli köyü mevkiinde Adana'ya 38 km., Karataş ilçesine 10 km. uzaklıkta olan bir alan, yeni bir havaalanı için tesbit edilmiştir. 1996 yılında etüd programa alınmıştır.

- İli sınırları içinde 260 km. demiryolu bulunmaktadır. Demiryolu ilin Pozantı, Seyhan, Yüreğir, Ceyhan ilçelerinden, aynı zamanda Karaisalı ilçesi sınırlarından da geçmektedir. Devlet demiryolunun, içinden ve yakınından geçtiği köy ve kasaba sayısı 20 dir.
- il sınırları içerisinde uluslararası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

KENTSEL GELİŞİM

Kentin çekirdeğini, sırtını doğuda Seyhan ırmağına dayamış olan Tepebağ yükseltisinin çevresindeki dairesel yerleşim oluşturur.

19. yy'ın ikinci yarısında kentin demiryoluyla Mersin Limanı'na bağlanması, Hicaz demiryolunun Birinci Dünya Savaşı yıllarında Torosları aşarak kente ulaşması ve 1950'den sonra İç Anadolu, Güneydoğu ve Doğu Anadolu'ya stratejik önemi olan düzenli kara yollarıyla bağlanması sonucu yerleşim özellikle eski çekirdeğin çevresinde ve daha çok kuzeybatısında yer alan istasyona ve batıya doğru olmak üzere hızla yayılmıştır.

Çekirdek bölümde kimi düzenlemeler yapılmış, planlı yeni mahalleler kurulmuş, geniş caddeler ve parklar açılmış ve bu gelişmeler sırasında büyüme Seyhan ırmağının sol yakasına taşmıştır.

1950'den sonraki yıllarda yolların, liman ve sulama tesislerinin yapılması, taşkınlıklara karşı önlem alınması, bataklıkların kurutulması, yeni endüstri alanlarının kurulması giderek artan ve çeşitlenen tarımsal ürünlerin yetiştirilip işlenmesi ve buna paralel olarak işleme endüstrisi özellikle tarımsal ürünleri işleyen kolların büyük gelişme göstermesi sonucu kente başka bölgelerden gelip yerleşenlerin sayısı arttırmıştır.

Güçlü sanayisi, ekonomisi, üniversitesi, modern hastaneleri, otelleri, büyük alışveriş merkezlerinin yanı sıra limanı ve havaalanı ile demiryolu ve karayolu bağlantılarıyla önemli bir gelişime sahip Adana Türkiye'nin sürekli ve en çok göç alan illerinden biridir.

Adana'nın artan nüfusa paralel olarak konut ihtiyacı da artış göstermiştir. Sanayileşme, konutlaşmadaki yanlış uygulamalar neticesinde güneyde kalan verimli tarım alanları tarım dışı amaçlarla kullanılmış ve kent dokusu büyük ölçüde zarar görmüştür. Bu nedenle güney Adana'ya göre daha yüksekte ve serin olan, yerleşmeye elverişli ve tarıma elverişli olmayan kuzey kesimde yeni konut alanları

açılarak yeni imar planları hazırlanmıştır. Yeni imar uygulamalarıyla cadde ve sokakları birbirine bağlayan geniş bulvarlar ve bu alanlarda çağdaş yaşam standartlarına uygun konutlar, sosyal ihtiyaçları karşılayan tesisler inşa edilmiştir.

Kentin güneyinden uzanan ve Mersin, Adana, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerine ulaşımı sağlayan çok önemli arterlerden biri olan E-5 Karayolu'nun yükünü, yerleşik kentin kuzeyinden, baraj gölünün güneyinden geçen Otoyol biraz olsun azaltmıştır.

Buna rağmen E-5 Karayolu yine de kent içi ulaşımın ana bağlantısı olarak önemini korumaktadır. Her iki yol birbirine Ege Bağatur Bulvarı ile birbirine bağlanmaktadır.

Kentin planlamasında öngörülen kuzey-batı yönündeki konut gelişimi Üniversite, İncirlik Havaalanı, Organize Sanayi Bölgesi ve doğu yönünden Otoyol'a bağlantıyı sağlayan Ege Bağatur Bulvarı'nın varlığı nedeniyle E-5 Karayolu'nun doğu istikametinde de kendini gösterecektir.

2000'li yıllarda Türkiye'nin büyük megapolleri arasında yer alması düşünülen Adana'nın uluslararası platformda tüm yönleriyle tanıtılması ve ticaretinin geliştirilmesi amacıyla, tüm hizmetleri içine alacak uluslararası boyutta bir fuar açılması düşünülmüş ve kentin kuzey kesiminde Seyhan Gölü civarında 830 dönümlük bir alan "Uluslararası Fuar Alanı" olarak imar planı içinde yer almıştır.

11.000.000 m²'lik araziyle Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgesine sahip olan Adana'nın gelişimi GAP bölgesinden elde edilecek ürünlerin işlenmesi ve dağıtımında önemli bir üst konumuna gelecek Yumurtalık Serbest Bölgesi'nin de hizmete girmesiyle daha da artacaktır.

AÇIKLAMALAR

- 11277 ada 1 nolu parsel.....: 1.800 m²

11278 ada 1 nolu parsel.....: 1.468 m² olmak üzere

Toplam 3.268 m² yüzölçümlüdür.

- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin her biri üzerinde 6'şar adet tek, 6'şar adet iki katlı olmak üzere toplam 24 adet konut bulunmaktadır.
- Kapıları, pencereleri , sıhhi ve elektrik tesisatı sökülmüş durumdadır.

- Tek katlı konutlar; **antre, 2 adet oda, mutfak ve WC**
2 katlı konutlar ;
zemin katta: **antre, mutfak, 2 adet oda ve WC**
normal katta ise: **2 adet oda, banyo ve teras**
hacimlerinden oluşmaktadır.
- Oda ve mutfak hacimlerinin zeminleri karo mozaik kaplı, duvar ve tavanları kireç boyalıdır.
- WC hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları 15 x 15 cm. fayans, tavanları kireç boyalıdır.
- Alt yapısı (elektrik, su, kanalizasyon) tamamlanmamıştır.

İMAR DURUMU

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların 1/1000 ölçekli İmar Planı paftasında “**Konut Alanı**” olarak belirlenmiş bölge içerisinde kaldıkları tesbit edilmiştir.

Buna göre yapılaşma şartları :

11277 ada 1 nolu parsel

E (Emsal): 1,00

Kat adedi: 5

Çekme mesafeleri: 10 ve 5 m

11278 ada 1 nolu parsel

E (Emsal): 1,00

Kat adedi: 5

Çekme mesafeleri: 5 ve 3 m.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler :

- Ulaşımın kolaylığı,
- Toplu Konut Uygulama Alanı içerisinde konumlanmaları,
- İmar durumları,
- Yeni gelişmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- E-5 Karayolu'na cepheli olmaları.

Olumsuz etken :

- Halen içinde bulunduğumuz ekonomik krizin yanı sıra olası bir Irak çatışmasının yarattığı belirsizlik ortamının da eklenmesiyle (başta ticari gayrimenkuller olmak üzere) **gayrimenkul yatırıma olan genel talebin olumsuz yönde etkilenmeye devam etmekte olması.**

FİYATLANDIRMA

Parsellerin değerinin tesbitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1. Arsa değeri
2. Arsa üzerindeki inşaî yatırımların değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1. Arsa değeri :

Taşınmazların rayiç değerinin tesbitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebirlilik, kullanım fonksiyonu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü yetkilileri ile görüşülmüş, ayrıca arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa rayiç araştırmalarında konu parsellere emsal özellikte satılık gayrimenkul bulunamamıştır.

Bu tesbitten ve yukarıda özetlene değerleme prosesinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alınarak m² birim değeri için **25 milyon TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu parsellerin değeri,

$3.268 \text{ m}^2 \times 25.000.000.-\text{TL/m}^2 \text{ (81.700.000.000) } \mathbf{80 \text{ milyar TL}}$ olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşaî yatırımların değeri :

İnşaat yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

ADA / PARSEL NO	KAT ADEDİ	KONUT SAYISI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
11277 ada, 1 nolu	1	6	4.750.000.000	28.000.000.000
11277 ada, 1 nolu	2	6	6.000.000.000	36.000.000.000
11278 ada, 1 nolu	1	6	5.000.000.000	30.000.000.000
11278 ada, 1 nolu	2	6	6.000.000.000	36.000.000.000
TOPLAM				130.000.000.000

Özet olarak,

Parsellerin değeri..... 80.000.000.000.-TL

İnşaat yatırımların değeri.....130.000.000.000.-TL olmak üzere

TOPLAM 210.000.000.000.-TL'dir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2 adet parsel üzerinde konumlu 24 adet konutun yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, binaların yapılış tarzlarına, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa ve üzerindeki inşaat yatırımların günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri için,

210.000.000.000.-TL (İkiyüzonmilyar Lira) kıymet takdir edilmiştir.

$(210.000.000.000.-TL \div 1.-----.000.-TL/USD (*) \cong -----.-USD)$

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1.-USD = 1.---.000.-TL'dir. Dolar bazındaki değer yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, tesisle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, beş orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 11 Mart 2003

(Ekspertiz tarihi : 04 - 05 - 06 Mart 2003)

Saygılarımızla,

Eki :

- Konum krokisi
- Tapu sureti
- Vaziyet planı
- Çap örneği
- İnşaat ruhsatı
- Fotoğraflar (18 sayfa)

Ek_2

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN

: Petrol Ofisi A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Bursa - İzmir Karayolu 15. km, Isuzu galerisi
karşısı,
Akaryakıt İstasyonu (K. Petrol)
Yaylacık Köyü – Nilüfer / BURSA

TALEP TARİHİ

: 26 Temmuz 2004

MÜŞTERİ NO

: 013

RAPOR NO

: 2004/702

EKSPERTİZ TARİHİ

: 29 Temmuz 2004

RAPOR TARİHİ

: 02 Ağustos 2004

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen akaryakıt
istasyonunun rayiç değerinin tespitiye yönelik
olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN

: (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Suat K.....1/2
Vedat K.....1/2

İLİ : Bursa

İLÇESİ : Nilüfer

KÖYÜ : Yaylacık

MEVKİİ : Kilerciler

PAFTA NO : H21c.03c

ADA NO : ---

PARSEL NO : 224

NİTELİĞİ : Kargir 1 katlı akaryakıt istasyonu binası ve müştemilatı ve tarla

ARSA ALANI : 7.194 m²

ARSA PAYI : Tamamı

YEVMIYE NO : 13104

CİLT NO : 3

SAYFA NO : 224

TAPU TARİHİ : 26.12.2003

TAPU İNCELEMESİ

Bursa ili, Nilüfer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler bölümü :

- o **A.Ş. Genel Müdürlüğü** lehine, 15 yıl müddet ile **intifa hakkı**.
(14.11.1989 tarih ve 4480 yevmiye no ile)

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Yaylacık köyü, Bursa – İzmir Karayolu üzeri, Kilerciler mevkiinde konumlu K. Akaryakıt Satış İstasyonu'dur.

Tesis, Bursa – İzmir Karayolu'nun 15. km'sinde, İzmir istikametinde karayolunun sol tarafında yer almaktadır.

Karşısında Isuzu otomobil galerisi, bitişiğinde ise boş araziler bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bursa - İzmir Karayolu yoğun bir araç trafiğine sahiptir.

Bölge, Nilüfer Belediyesi mücavir alanı (yetki alanı) içerisinde yer almaktadır.

Bölgede altyapı eksiktir.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklıkları :

Nilüfer	15 km
Çekirge.....	20 km
Heykel.....	25 km
Gemlik.....	50 km
Yalova.....	75 km

PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü 7.194 m²'dir.
- Dikdörtgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Bursa - İzmir Karayolu'na cephe uzunluğu 58 m'dir.
- Parsel derinliği ise 110 m'dir.
- Sınırları kısmen tuğla duvar ile çevrilidir.
- Boş alanların tamamına yakın kısmı parke taşı kaplıdır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Bölgede altyapı eksiktir.

TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI	: 7.194 m ²
TOPLAM KAPALI ALAN	: 1.170 m ²
TESİSİN YAŞI	: ~ 15
TESİSİN BÖLÜMLERİ	: - İstasyon Binası : 325 m ² - Depo..... : 825 m ² - WC binası..... : 20 m ² - Kanopi..... : 400 m ² (izdüşüm alanı) - LPG kanopisi..... : 40 m ² (izdüşüm alanı)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (50 kVA kapasiteli)
SU	: Kuyu
KANALİZASYON	: Fosseptik
PARATONER	: Mevcut
YERALTI TANKLARI	: 6 adet benzin (4 x 20 + 2 x 6 ton kapasiteli) ve 1 adet LPG
POMPA SAYISI	: Toplam 7 adet
PARK YERİ	: Yeterli miktarda açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilirlik özelliğine sahiptir.(Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)
KİRALAMA KABİLİYETİ	: Kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

TESİSİN BÖLÜMLERİNE GÖRE ÖZELLİKLERİ

İSTASYON BİNASI :

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 2 (Zemin kat + asma kat)
KULLANIM ALANI	: 325 m ²
PENCERE DOĞRAMALARI	: PVC ve ahşap
VİTRİN DOĞRAMALARI	: Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: PVC ve ahşap
ÇATI TİPİ	: Kiremit çatı
DIŞ CEPHE	: Sıva + dış cephe boyalı

İç mekânların genel inşaat özellikleri :

KAT ADI	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	KULLANIM ŞEKLİ
Zemin	225	İdare ofisi, market, nakliye ofisi
Asma	100	Depo
TOPLAM	325	

İç mekânların genel inşaat özellikleri :

Ofisler :

Zemin : Karo mozaik ve palledyen

Duvar : Plastik boyalı

Tavan : Plastik boyalı

Market :

Zemin : Karo mozaik

Duvar : Plastik boyalı

Tavan : Plastik boyalı

WC BİNASI :

İNŞAAT TARZI	: Yığma
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
KULLANIM ALANI	: 20 m ²
KAPI DOĞRAMALARI	: PVC
ÇATI TİPİ	: Teras tipi çatı
DIŞ CEPHE	: Sıva + dış cephe boyası

İç mekânların genel inşaat özellikleri :

Zemin : Seramik
Duvar : Fayans
Tavan : Plastik boyalı
Vitrifiye tamdır.

DEPO BİNASI :

İNŞAAT TARZI	: Çelik konstrüksiyon
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
KULLANIM ALANI	: 825 m ²
ÇATI	: Çelik konstrüksiyon üzeri oluklu saç kaplı
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ZEMİN	: Beton

KANOPİLER :

- İstasyon binasının ön kısmında yer almaktadır.
- Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir.
- İzdüşüm alanı toplam 440 m²'dir.
- Üzeri galvanizli saç kaplıdır.
- Zemini parke taşı kaplıdır.

İMAR DURUMU

Yapılan incelemelerde tesisin bulunduğu parsel için Bursa Valiliği İl İdare Kurulu'nca 27.10.1989 tarih ve 339 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Akaryakıt satış istasyonu amaçlı mevzii imar planının mevcut olduğu belirlenmiştir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılamamıştır.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerini etkileyen özet faktörler:

Olumlu etkenler :

- o Bursa - İzmir Karayolu'na cepheli konumda olması,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Tapuda cins tashihinin yapılmış olması,
- o Tamamlanmış altyapı,
- o Çevrede (özellikle Bursa - İzmir Karayolu'na cepheli konumda ve imarlı) satılık gayrimenkul sayısının az olması.

Olumsuz etken :

- o Ekonomik dengelerin ticari gayrimenkul yatırımlarına olan genel talebi halen olumsuz yönde etkilemekte olması.

FİYATLANDIRMA

Tesisin değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

3. Arsa değeri

4. Arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1. Arsa değeri :

Arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellik ve altyapı imkânları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu tesis arsasının konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki istasyonun mevcudiyeti dikkate alınarak m² değeri için **100 milyon TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre arsa değeri :

$7.194 \text{ m}^2 \times 100.000.000,-\text{TL/m}^2 \cong \textbf{720 milyar TL}$ olarak belirlenmiştir.

2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri :

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (satışa esas rayiç tutarları) yapıların nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI <i>ADI</i>	KULLANIM ALANI (m ²)	m ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
İstasyon Binası	325	200.000.000	65.000.000.000
WC Binası	20	150.000.000	3.000.000.000
Depo	825	100.000.000	82.000.000.000
Kanopiler	440	80.000.000	35.000.000.000
Çevre düzenlemesi ve teknik altyapılar (maktuen)			100.000.000.000
TOPLAM			~ 285.000.000.000

Özet olarak :

Arsa değeri: 720 milyar TL

İnşai yatırımların değeri: 285 milyar TL olmak üzere

Tesisin toplam değeri ~ 1 trilyon TL'dir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, imar durumuna, binaların yapılış tarzlarına, inşai kalitelerine, halihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa ile üzerindeki inşai yatırımların günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri için,

1.000.000.000.000,-TL (Birtrilyon Lira) kıymet takdir edilmiştir.

(1.000.000.000.000,-TL ÷ 1.470.000,-TL/USD (*) $\cong$ **680.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1.470.000,-TL'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Ağustos 2004

(Ekspertiz tarihi : 29 Temmuz 2004)

Saygılarımızla,
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki :

- Bölge haritası
- Tapu sureti
- Vaziyet planı
- Fotoğraflar (3 sayfa)

Ek_3

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN : A.Ş
Kayseri Şubesi

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULLERİN
ADRESİ** : Yukarı Mahalle, Ağbayırı Caddesi,
56-57 pafta, 339 ada, 1 ve 4 no'lu parseller,
Talas / KAYSERİ

TALEP TARİHİ : 11 Ekim 2004

MÜŞTERİ NO : 003

RAPOR NO : 2004/1166

EKSPERTİZ TARİHİ : 15 Ekim 2004

RAPOR TARİHİ : 21 Ekim 2004

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin
değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : (Değerleme Uzmanı)

TAPU KAYITLARI

	1 no'lu parsel	4 no'lu parsel
SAHİBİ		
İLİ	Kayseri	Kayseri
İLÇESİ	Talas	Talas
MAHALLESİ	Talas	Talas
MEVKİİ	Çömlekçi	Çömlekçi
PAFTA NO	56-57	56-57
ADA NO	339	339
PARSEL NO	1	4
NİTELİĞİ	Arsa (*)	Arsa (*)
ARSA ALANI	1.097,85 m ²	1.006,00 m ²
YEVMIYE NO	666	666
CİLT NO	40	40
SAYFA NO	3875	3878
TAPU TARİHİ	28.04.1994	28.04.1994

(*) Parsellerin üzerinde yapılar vardır.

TAPU İNCELEMESİ

Kayseri ili, Talas ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

1 no'lu parsel :**Rehinler Bölümü :**

A.Ş. lehine, 1. dereceden, 09.07.1996 tarih ve 797 yevmiye no ile 96.000.000.000,- TL (Doksanaltımilyar Lira) tutarında ipotek şerhi

- o A.Ş. lehine, 2. dereceden, 17.10.2000 tarih ve 1659 yevmiye no ile 96.000.000.000,-TL (Doksanaltımilyar Lira) tutarında ipotek şerhi.

4 no'lu parsel :

Rehinler Bölümü :

Kuveyt Türk Evkaf Kurumu A.Ş. lehine, 1. dereceden, 12.10.2001 tarih ve 1476 yevmiye no ile 160.000.000.000,-TL (Yüzaltmışmilyar Lira) tutarında ipotek şerhi.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kayseri ili, Talas ilçesi, Talas Mahallesi'nde konumlu, 56 – 57 pafta, 339 ada, 1 ve 4 no'lu parsellerdir.

Birbirine bitişik konumlu olan taşınmazlardan 1 no'lu parselin üzerinde 4 katlı, 2 no'lu parsel üzerinde ise 1 katlı yapılar bulunmaktadır.

Çevresinde, genelde yüksek gelir seviyesi sahip ailelerce yazlık konut olarak kullanılan binalar mevcuttur.

Bölge, Talas Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazların bazı noktalara uzaklıkları :

Talas Merkez: 4,5 km

Erciyes Üniversitesi: 6 km

Cumhuriyet Meydanı: 10 km

PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

o Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	1.097,85
4	1.006,00
TOPLAM	2.103,85

- o Eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- o Komşu parsellere olan sınırları doğaltaş ihata duvarı ile belirlenmiştir.
- o Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptirler
- o Birbirlerine bitişik konumladurlar.
- o 1 no'lu parsel üzerinde 4 katlı, 4 no'lu parsel üzerinde tek katlı, yazlık ev olarak kullanılan yapılar mevcuttur.
- o 4 no'lu parsel üzerindeki yapının içerisine girilememiştir.
- o Üzerlerinde, erik, kayısı ve çam ağaçları ile üzüm bağları bulunmaktadır.
- o Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

1 NO'LU PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 4 (bodrum kat + zemin kat + normal kat + çatı katı)
TOPLAM ALANI	: Brüt 280 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Soba
OTOPARK	: Açık otopark alanı mevcut
DIŞ CEPHE	: Sıva + dış cephe boyası

- o Bina;
 - bodrum katta **sofa, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo ve WC,**
 - zemin katta **giriş holü, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo ve WC,**
 - normal katta **giriş holü, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo ve WC,**
 - çatı katında ise **sofa, 2 adet oda ve banyo**
 hacimlerinden oluşmaktadır.

Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri :

Bodrum Kat :

Sofa :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Plastik boya

Salon :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Plastik boya

Odalar (2 adet) :

Zemin: Laminat parke

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Mutfak :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Plastik boya

Banyo :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 20 x 25 cm fayans

Tavan: Plastik boya

İçerisinde bir adet lavabo, klozet ve küvet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

WC :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 20 X 25 cm fayans

Tavan: Plastik boya

İçerisinde bir adet hilton tipi lavabo ve alaturka helataşı ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

Zemin Kat :

Antre - hol :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

Salon :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Plastik boya

Salondan zemini 30 x 30 cm seramik kaplı balkona çıkış mevcuttur.

Odalar (3 adet) :

Zemin: 30 x 30 cm seramik (odalardan birisi laminat parke kaplıdır)

Duvar: Yağlı boya

Tavan: Plastik boya

Mutfak :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 20 x 25 cm duvar

Tavan: Plastik boya

Bu hacimden zemini laminat kaplı odaya geçiş mevcuttur.

Banyo :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 20 x 25 cm fayans

Tavan: Plastik boya

İçerisinde bir adet lavabo, klozet ve küvet ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

WC :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 20 X 25 cm fayans

Tavan: Plastik boya

İçerisinde bir adet hilton tipi lavabo ve alaturka helataşı ile vitrifiye aksesuarları mevcuttur.

Normal Kat :

Bu katın iç mekân özellikleri zemin kat ile aynıdır.

Çatı Katı :

Sofa :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: İnce sıva

Tavan: Ahşap çatı konstrüksiyonu

Bu hacimden zemini 30 x 30 cm seramik kaplı terasa çıkış mevcuttur.

Odalar (2 adet) :

Zemin: Şap (odalardan birinde 30 x 30 cm seramik kaplıdır)

Duvar: İnce sıva (odaların birinde plastik boyalıdır)

Tavan: Ahşap çatı konstrüksiyonu

Odaların birinden zemini 30 x 30 cm seramik kaplı balkona çıkış mevcuttur.

Bir diğer odada ise ebeveyn banyosu bulunmaktadır.

Banyo :

Zemin: 30 x 30 cm seramik

Duvar: 25 x 30 cm fayans

Tavan: Ahşap çatı konstrüksiyonu

İçerisinde duş yeri mevcuttur.

İMAR DURUMU

Talas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Bağ ve Sayfiye Evleri Alanı” içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

Bu plana göre yapılaşma şartları;

TAKS (Taban alanı katsayısı) : 0,12

KAKS (Kat alanı katsayısı) : 0,24

Bina yüksekliği (H_{max}): 6,50 m

şeklindedir.

DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- o Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- o Çevrede satılık taşınmaz sayısının az olması,
- o İmar durumları,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken :

- o Bölgenin mevsimlik değişen taşınmaz talebi.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

5. Parsellerin değeri

6. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

Not: Bu bileşenler, parsel ve inşai yatırımın ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1. Parsellerin değeri :

Parsellerin rayiç değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapora konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alınarak beher parsel için takdir olunan m² ve toplam değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	m ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLARLATIL MIŞTOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	1.097,85	40 milyon	44.000.000.000
4	1.006,00	40 milyon	40.000.000.000

2. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri :

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

<i>YAPI ADI</i>	KULLANIM ALANI (m²)	m² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMI Ş TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 no'lu parsel üzerindeki yapı	280	300.000.000	84.000.000.000
4 no'lu parsel üzerindeki yapı	130 (*)	150.000.000	20.000.000.000

(*) İçerisine girilememiş olup tespitler dışarıdan yapılmıştır.

Özet olarak taşınmazların değeri :

1 no'lu parsel :

Parselin değeri.....: 44.000.000.000,-TL

İnşai yatırımın değeri: 84.000.000.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 128.000.000.000,-TL'dir.

4 no'lu parsel :

Parselin değeri.....: 40.000.000.000,-TL

İnşai yatırımın değeri: 20.000.000.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 60.000.000.000,-TL'dir.

Her iki parsel ve üzerindeki yapıların toplam değeri ise 188 milyar TL'dir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ile parsel üzerindeki yapının büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değerleri için,

188.000.000.000,-TL (Yüzseksensekizmilyar Lira) kıymet takdir edilmiştir.
(188.000.000.000,-TL ÷ 1.489.000,-TL/USD (*) $\cong$ **126.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1.489.000,-TL'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Ekim 2004

(Ekspertiz tarihi : 15 Ekim 2004)

Saygılarımızla,

Mimar

Değerleme Uzmanı

Eki:

- Bölge haritası
- Tapu sureti (2 adet)
- Yapı kullanma izin belgesi fotokopisi (1 no'lu parseldeki yapıya ait)
- Fotoğraflar

Ek_4

1. RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):			Talep Referans No ve Tarihi/(Referance No and Date):	KAYIT NO: 08.05.2006
Şube Adı/ (Branch Name):	Ostim Şubesi / Ankara (Gn.Md.)			
Kredi Tipi/ (Credit Type):	☒ Kurumsal (Corporate)	☐ Diğer (Other)	Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):	2006-5-135 10/05/2006
Değerleme Konusu/ (Desc. of Property):	1520 m2 arsa üzerinde, 1269 m2 kapalı alana sahip işyeri.			
Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):	İl / İlçe : Semt / Mahalle: Cadde / Sokak : Apt Adı / Apt No: Daire No:	ANKARA/ Yenimahalle Arı-1 sitesi / İvedik Organize Sanayi Bölgesi/ Ostim 28. cadde - -		
Raporu Hazırlayan Firmanın Adı, Adresi ve Telefon Numarası/(Appraisal Company Name, Address and Tel.): Gayrimenkul Ekspertiz Dan.Org.San.ve Tic. Ltd. Şti. Oğuzlar mah. 65. sokak No: Balgat /Ankara Tel: 0312 (pbx)				
Raporu Hazırlayan/Onaylayan Uzmanların Adı, Soyadı/(Name of Valuer):				

2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED INFORMATION TO THE PROPERTY):

İli/ (Province):	Ankara	Pafta No/ (Cadastral Map No):	-
İlçesi/ (District):	Yenimahalle	Ada No/ (Lot No):	19144
Bucağı/ (Sub district):	1. Bölge	Parsel No/ (Block No):	1
Köyü/ (Village):	Yuva	Arsa Payı/(Share of Land/Building):	1/1
Mahallesi/ (Neighborhood):	-	Blok No/ (Block No):	-
Sokağı/ (Street):	-	Kat No/ (Which Floor):	-
Mevkii/ (Locality):	-	Bağımsız Böl.No/ (Individual Division No):	-

Vasfı/ (Main Description):	-	Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):	. . . SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Niteliği/ (Description):	Kargir İşyeri		
Parsel Alanı (m ²)/ (Block Area):	1520		
Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):	Gayrimenkule ait orijinal takyidat belgesi bankada mevcut olup, incelemesi bankaca yapılacağından dolayı, bu DEĞERLEME RAPORU GAYRİMENKUL ÜZERİNDE TAKYİDAT OLMADIĞI VARSAYILARAK düzenlenmiştir		

3. İMAR DURUMU / (DEVELOPMENT & ZONING PLAN STATUS OF PROPERTY):

İmar durumu Belgesi tarih ve no/ (Development&Zoning status document date and no): 29.06.2004 / 73-2004	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no): 08.09.2004 / 21	Yapı Kullanma İzni (iskan) tarih ve no/ (Residential Permit date and no): 25.04.2005 / 27	
İmar Lejandı/ (Land Zoning plan function):	-	İnşaat Nizamı/(Construction arrangement): Bitişik nizam	Taks: Emsal uygulanmamaktadır. Kaks: 1.00 H max: 6,50 m
İmar Durumu Bilgileri ve Plan notları/ (Development&Zoning status info):	* Binanın bulunduğu bölge, plan notlarına göre kentsel servis alanı olarak ayrılmış olup, binanın da yer aldığı parseller 03.01.1990 tarih ve 132 yevmiye numarası ile SS Küçük Sanayi sitesi alanı içerisinde yer almaktadır. *Yenimahalle belediyesinden yapılan araştırmaya göre; - Bölgede 29.06.2004 tarih ve 73/2004 tarihli imar durumu uygulanmış olup, bölge Sosyal tesis alanı ve Ticaret merkezi olarak ayrılmıştır. 08/09/2004 tarih ve 21 nolu belge ile Yapı Ruhsatı alınmıştır. 25.04.2005 tarih ve 27 belge numarası ile binanın Yapı Kullanma İzin belgesi alınmıştır. - Gayrimenkul 19144 ada 1 parselde, 1520 m2 alan üzerine kurulu, 1269 m2 kapalı alana sahip tek işyeri olup, bağımsız bölümü bulunmamaktadır. - Binanın 10.08.2004 tarihli onaylı projesi incelenmiş olup, binanın projesine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Ancak binanın her iki yanında yer alan ek kısımların projelendirilmediği gözlemlenmiştir Gayrimenkul '' KAT MÜLKİYETİ '' ne sahip olup, Bina "AYRIK" düzende inşaa edilmiştir. *Bölge, Yenimahalle 1. Bölge Tapu sicil müdürlüğü alanı içerisinde kalsa da, 2000 yılından bu yana imar çalışmaları, Sanayi Bakanlığına bağlı olarak çalışan OSTİM ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ tarafından belediye ile ortak olarak yürütülmektedir.		

4. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):

A- Halihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/(Present Use Status and Users): (Bu bölüm tüm raporlarda doldurulacaktır.)

Mevcut Kullanım Şekli/(Present Use Status):

İşyeri, metal kesim ve doğrama atölyesi olarak kullanılmaktadır.

Faaliyette Bulunulan Sektör/(Sadece Fabrikalarda ve ticari binalarda)/(Range of activities):

Metal sektörü

Kullanıcı İsmi/(User name):

Mavi Çelik

Binanın/Sitenin Boşluk/Doluluk Oranı/(Occupancy rate):

İvedik Organize San. Sitesindeki işyerleri, atölyeler ve depolar % 90 oranında doludur.

B- Parsel Bilgileri/(Parcel Features): (Bu bölüm tüm raporlarda doldurulacaktır.)**Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi Çevre Yapılaşması ve Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):**

Gayrimenkul; Ankara' nın batısında, merkeze 13 km mesafede, yer alan ve 1 milyonun üzerinde nüfusu ile şehrin en büyük 2. ilçesini teşkil eden , Yenimahalle ilçesinde bulunan Ostim Organize Sanayi bölgesine yakın mesafede, İvedik organize sanayi bölgesinin ana caddelerinden olan 28. cadde üzerinde yer almaktadır. Bina, Melih Gökçek bulvarına 200 m, 26. caddeye 700 m, Ostim Organize sanayi merkezine 1 km, Batıkent ve Demetevlere 2 km mesafededir. Konumu itibarı ile toplu taşıma araçları güzergahına yakınlığı nedeni ile ulaşım sorunu yoktur.

Parselin jeolojik - topoğrafik özellikleri ve şekli/(Geological and geometric spec of parcel):

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin zemini genel yapısı itibarıyla gevşek materyallerden oluşmuştur. Zeminde derinlere inildikçe bu gevşek malzemeler konsolidasyondan (sıkışma) dolayı kil taşı ve kumtaşına geçiş göstermektedir. Zeminin sağlamlığı açısından bakıldığında üzerinde bulunan yapıların çok katlı ve yüklü binalar olmadığından herhangi bir risk söz konusu değildir. İvedik Organize Sanayi Sitesi genel olarak düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır. Bina yol ile aynı kotta bulunmakta olup, eğim göstermemektedir.

Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):

Ekspertize konu olan işyerinin çap ve imar planlarına uygun olduğu gözlemlenmiştir.

C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features): (Bu bölüm tüm raporlarda doldurulacaktır.)

Yapı Cinsi/ (Structure Type):	☒ Betonarme Karkas (Reinforced Concrete)	☐ Kargir Yığma (Stone Brick)	☐ Ahşap (Timber)	☐ Çelik (Steel)	☐ Diğer (Other)
Mevcut Tesisat/ (Existing Utilities):	☒ Şehir Suyu (Water)	☒ Elektrik (Electricity)	☒ Doğalgaz (Natural Gas)	☒ Isıtma Sistemi (Heating Sys.)	☒ Asansör . (Elevator)
Binanın Yaşı/ (Age Of Property):	0-2 yaş aralığında	Binanın Kat Adedi/ (Number Of Floor In Building):	Zemin + Asma kat		
Binanın toplam inşaat alanı ve oturma alanı/ (Gross Total Area Of Main Property):	İnşaat alanı: 1269 m2 Oturma alanı: 840 m2	Toplam Daire Adedi/ (Total Flat Number):	-		

Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/(Building Spec.):

Ankara ili, Yenimahalle ilçesine bağlı İvedik Organize sanayi içerisinde yer alan ve Ostim Sanayi Bölgesine yakın mesafede bulunan, 28. cadde üzerinde yer alan 1520 m2 arsa üzerinde, ayırık nizam olarak yapılmış olan ticari bina, zemin + Asma kattan oluşmakta ve toplam 1269 m2 kullanım alanı mevcuttur. Binanın ön tarafında bulunan yaklaşık 200 m2 lik boş alanın zeminleri beton olup, araç park ve yükleme yeri olarak kullanılmaktadır. Binanın her iki yanında bulunan ve sonradan yapılmış yaklaşık 140'ar m2 olan ek kısımlar, binanın 10.08.2004 tarihli onaylı projesinde bulunmamakta olup proje dışı olduğu gözlemlenmiştir. Bina dış cephesi ön kısmı BTB kaplama, diğer cepheleri normal dış cephe boyasıdır. Binanın toplam yüksekliği 6,50 m olup, ön cephesi 30 m, bina derinliği 28 m olup, ayırık nizam olarak inşaa edilmiş olan binanın ana iskeleti çelik, çatısı sandwich panellerden, duvarları ise yığma tuğladan yapılmıştır. Bina üst kata geçiş merdivenleri karo-mozaiik olup, trabzanları demirden yapılmıştır. Bina tek cephelidir. Binanın 2 adet girişı mevcut olup kapıları demir, tüm camları demir doğrama ve çift camlıdır. Binada 1 adet 8 kişilik dijital asansör mevcuttur. BİNA YENİDİR.

ZEMİN KAT: Zemin kat 840 m2 kullanım alanına sahip açık atölye alanı olup, zeminleri beton, duvarları plastik boyadır. Bu bölümde metal kesim ve doğrama makineleri ile 2 adet taşıma vinci yer almaktadır. Bu bölümde işçi odası, 1 adet satış odası, 1 adet wc ve 1 adet duş bölümü bulunmaktadır.

ASMA KAT: Binanın asma katında ofis bölümü yer almaktadır. Yaklaşık olarak 430 m2 kullanım alanına sahip olup, bu bölümde, muhasebe odası, 2 adet müdür odası, 1 adet yönetim odası, 1 adet dinlenme odası, 1 adet sosyal aktivite odası, arşiv, kazan dairesi, yemekhane, mutfak ve 2 adet wc yer almaktadır. Tüm odaların zemini laminat parke, duvarları saten boyadır. Bu katta yer alan tüm bölümlerin tavanı asma tavan olup, aydınlatmada asma tavan içine yerleştirilmiş floresan aydınlatma kullanılmaktadır. WC'lerin zemini ve duvarları seramiklidir. Yemekhanenin zemini seramik, duvarları saten boyadır. Bu katta yer alan tüm camlar PVC, kapılar kaliteli ahşaptır. Binada sadece bu katta ısıtma sistemi mevcuttur.

Ortak alanlar :

Halen . Şirketi tarafından metal kesim, doğrama atölyesi ve ofis olarak kullanılan binanın ön cephesinde 7-8 araçlık otopark mevcuttur.

Dış alan : 1520 m2 arsa içerisinde toplam 1269 m2 kapalı alanı bulunan binanın ön tarafında yaklaşık 200 m2 lik boş alan bırakılmıştır. Boş alan zeminleri beton olup, otopark ve araç yükleme yeri olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Teknik ekipmanları veya altyapısı (Technical spec of property.):

Binada ısıtma sistemi yalnızca asma katta mevcut olup, doğalgazla çalışan VİESSMANN marka kombi ve VİTOCELL marka kazanı bulunmaktadır. Binada zemin katta 2 adet 10 tonluk BVS marka, binanın sonradan yapılan ek kısımlarında 2 adet 5 tonluk PENTA marka taşıma vinci mevcuttur. Ayrıca 1 adet 8 kişilik dijital asansör bulunmaktadır. BİNADA YER ALAN VE MEVCUT KULLANIM AMACINA UYGUN TESİS EDİLMİŞ OLAN METAL KESİM VE DOĞRAMA AMAÇLI TAŞINABİLİR NİTELİKLERDE OLAN MAKİNE VE TEÇHİZAT DEĞERLEMEYE ALINMAMIŞTIR.

Çevre Düzenlemesi, Sosyal tesisler/Spor tesisleri/(Landscape and Social&Sports facilities):

Çevre düzenlemesi yapılmış olup, bölgede sosyal ve spor tesisleri bulunmamaktadır.

Otopark Durumu/(Parking Lot status):

Bina önünde açık otopark bulunmaktadır.

Manzara ve Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu/(Scenery and Distance to/of Shore):-

Çevresel etkilerin incelenmesi/(Environmental Evaluation):

İVEDİK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1993-97 yıllarında imar planına sahip olmuş ve 1998 yıllarında bitmiş olan işyerleri, o zamanlar kooperatif olarak bünyesindeki üyelerine ilk işyerlerini teslim etmeye başlamıştır. Genel yapısı itibarı ile İVEDİK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ düzenli bir yapılaşma gösteren ve alanlarında son yıllarda isim yapmış birçok firmayı bünyesinde barındıran gerek alt yapı gerekse ulaşım konusunda metrosu ile modern ve Ankara'nın hem kentsel, hem de bir çok değişik iş alanı konusunda gelişimini tamamlayarak önemli bir role sahip olmuştur. Merkeze yakın altyapı ve ulaşım sorunu olmayan bir bölgedir.

Tadilat ihtiyacı/(Amendment need):

Bina yeni olup, tadilat istememektedir.

Binanın Hasar Durumu ve Deprem ön incelemesi/(Damaged Status):

Gözlemsel olarak yapılan incelemede binada hasar olmadığı belirlenmiştir.

5. DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):

Genel Değerlendirme ve Bölgenin Gelişme Potansiyeli/(General Valuation and Development potential): Bölgeye olan talep, özellikle alanlarında son yıllarda isim yapmış birçok firmayı bünyesinde barındıran gerek Ticari kullanım amacına uygun alt yapısı ve gerekse ulaşım konusunda metro dahil her türlü ulaşımına sahip olmasından ve merkeze en yakın konumda bulunan organize sanayi bölgesi olması avantajının yanı sıra, şehir merkezinde yer alan sanayi işletmelerinin bu alanlara kaydırılmasından dolayı son zamanlarda daha fazla yatırımcının ilgisini çekmesinden kaynaklanmaktadır.	
Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri/(Property's and Zone's advantages): 1. Merkeze yakın ve ulaşılabilir olması, 2. Alt yapısının tam, ulaşımın kolay olması, 3. Çevresinin ve konumunun amaca uygun olması, 4. Binanın yeni olması ve imalatının amaca uygun olması, 5. Binanın kullanım alanının geniş ve kullanışlı olması, 6. Bölgede emsal niteliklerde başka bir bina olmaması.	Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri/(Property's and Zone's disadvantages): 1. Binanın zemin katında ısıtma sisteminin olmaması, 2. Bina yan kısmında yer alan ek yapıların projelendirilmemiş olması.
En İyi Kullanım Şekli ve Alternatifler/ (Best use function and alternatives):	Atölye, işyeri, imalathane ve depolama.
Bitmişlik Oranı % (1)/ (Percent Finished):	% 100
Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar/(Technical, Development&Legal Restrictions That Affect Property Value):	Herhangi bir kısıtlama gözlemlenmemiştir.
Grym. Değerini Etkileyen Diğer Unsurlar (Ceza, Katılım payı borçları, vb)/(Other Restrictions That Affect Property Value -Penalty, Debts and Revenues):	*Kullanım amacına uygun olması ve Ostim Organize sanayi merkezine yakın olması, *Çevresinde emsal niteliklerde binanın olmaması, *Ostim Sanayi Bölgesi içinde birçok sanayi dalına hizmet veren firmalara yakın olması, * Ana cadde üzerinde ve konumunun iyi olması, *Arsa payının ve binanın kullanım alanının yüksek olması.
Gayrimenkulün Eklentileri, Mütemmim-cüz ve Teferruatlar/ (Outlying buildings):	-
Değerleme Yöntemi ve Standartları: (Appraisal method and standards):	Arsa ve bina m2 birim fiyatları baz alınmıştır.
Toplam Piyasa Değeri (2,3,4,6) (Sadece Ruhsatlı kısımların)/ (Market Price-Only Permitted buildings):	Arsa değeri : Birim fiyat x alan = 450x 1520 = 684.000,-YTL Bina değeri : Birim fiyat x alan = 400 x 1269 = 507.600,-YTL Yuvarlatılmış toplam piyasa değeri = 1.200.000, -YTL
Acil Satış Değeri (5)/ (Immediate Liquidity Value):	1.000.000,-YTL
Ruhsatsız kısımlar dahil değeri/	Arsa değeri : Birim fiyat x alan =

(Market Price-All Buildings):	Bina değeri : Birim fiyat x alan = Yuvarlatılmış toplam değer =				
Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):	☐ Çok İyi (Very Good)	☒ İyi (Good)	☐ Orta (Medium)	☐ Alıcısı Az (Few buyer option)	☐ Satılamaz (Cannot be sold)
Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent):	5000-6000,-YTL		Bölgedeki birim m2 arsa değeri/ (Value of land per 1 m²):	350-500,-YTL	
Notlar/(Notes):	GAYRİMENKULDE MEVCUT KULLANIM AMACI İÇİN TESİS EDİLMİŞ TAŞINABİLİR NİTELİKLERDE OLAN TEKNİK EKİPMANLAR DEĞERLEMeye DAHİL EDİLMEMİŞTİR.				
Rapor tarihindeki TCMB.döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):	1 ABD DOLARI : 1. 354 1 EURO : 1. 728				
Raporu Hazırlayan/Onaylayan Uzmanların Adı, Soyadı ve İmzası/(Name, Signature and stamp of Valuer):	Gayrimenkul Ekspertiz Dan. Org. San ve Tic. Ltd.Şti.				

1- Bitmişlik oranı %100 değil ise bitmişlik oranı tespit formu doldurulur.

2- Bağımsız bölümlerden oluşan gayrimenkullerde sadece arsa payı dahil inşaat değeri ve birim fiyat belirtilerek değer hesaplanır. Arsa ve bina değerleri ayrı ayrı belirtilmez.

3- İnşaat seviyesi %75'in altında ise inşaat değeri piyasa değeri hesaplanırken dikkate alınmaz, notlar kısmında belirtilir.

4- Hesaplanan Değerin %2'sinden fazla yuvarlama yapılmaz.

5- Acil satış değeri piyasa değerinin en az %10 altında olacak şekilde gayrimenkulün satış kabiliyeti ve büyüklüğü göz önünde bulundurularak eksper tarafından belirlenen değerdir.İndirim oranı eksperin taktirindedir.

6- Otel, benzin istasyonu vb gayrimenkullerde gelir kapitalizeasyonu yöntemi kullanılarak da değerlendirme yapılacak ve uygun görülen yöntemle göre sonuç değerler belirtilecektir.

6. EKSPERİN GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ GÖRÜŞLERİ VE UYARILARI / (OPINION OF VALUER):

Bölgenin merkeze yakın olması ve gerek amaca uygun altyapısı ve gerekse bölgeye ulaşımın kolay olması nedeni ile birçok küçük ticari sektör tarafından ve yatırımcılar tarafından da yüksek kira getirisi nedeni ile tercih edilen bölgeye şehir içindeki sanayi bölgelerinin kaldırılmasından ve artan talepten dolayı son dönemlerde gayrimenkule değer kazandırmıştır. Her zaman tercih edilen ve hızlı gelişim sağlayan bir ticari bölgedir. Gayrimenkulün çevresinde emsal niteliklerde ve yeni bina olmaması ve binanın tamamen kullanım amacına uygun olarak inşaa edilmesi gayrimenkulün piyasa değerini olumlu etkilemektedir.
--

7. PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):

Çevredeki Emsal G.Menkuller Satış - Kira Bedelleri ve Bilgi Alınan Emlakçılar/(Precedents and Real Estate Agent Info):

(Adres, Dekorasyon Özellikleri, Planlaması, Kat Numarası, Değeri ve Emlakçı telefonları)

Çevrede yapılan araştırmalarda emsal veya yakın büyüklükte bina ve arsaya sahip olan ticari binalar konumuna ve bina kalitesine göre ;

*Arı 1 sitesinde, site içinde yer alan yaklaşık 250 m2 kullanım alanı olan klasik binalarda 200 -300.000,-YTL, arasındadır.

Rakamlar aynı konumda olsa bile binanın niteliklerine göre + % 15-25 oranında farklılık gösterebilmektedir.

*Kira rayiçlerinin ise 900-1.500,-YTL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

*Ticari binanın Ankara'nın tanınmış en büyük organize sanayi sitesine yakın olması, binanın yeni olması, bina çevresinde emsal nitelikte bina olmaması, arsa payının ve kullanım alanının yüksek olması piyasa değeri belirlenirken dikkate alınmıştır.

EMSAL 1: Bölgede emsal nitelikte bina olmadığından emsal alınamamıştır. Ancak özellikleri farklı da olsa bölgenin birim m2 fiyatlarını yansıtmak amacıyla aşağıda ki satılık gayrimenkul emsal olarak verilebilir.

EMSAL 2: Binanın bulunduğu sokağın bir arka paraleli olan 666. sokakta, 700 m2 kapalı alana sahip işyeri, 560.000,-YTL(800,-YTL/m2) fiyatla satılıktır.(Remax: 0312)

8. SİGORTA BİLGİLERİ / (INSURANCE INFO):

Binanın Sınıfı/ (Class of Building):	☐ 5. Sınıf A Grubu <i>(5.Class Group Of A)</i> <i>(801-1500,-YTL)</i>	☐ 4. Sınıf A Grubu <i>(4.Class Group Of A)</i> <i>(601-800,-YTL)</i>	☐ 3. Sınıf B Grubu <i>(3.Class Group Of B)</i> <i>(501-600,-YTL)</i>	☒ 3. Sınıf A Grubu <i>(3.Class Group Of A)</i> <i>(410-500,-YTL)</i>
Birim m2 inşa değeri/ (Building worth per m²):	500,-YTL		Deprem Bölgesi Derecesi/ (Eartquake Zone Rank): 4. Derece Deprem Kuşağında yer almaktadır.	
Gayrimenkulün Brut Alanı/ (Total Gross Const. Area of Property):	1269 m2		Notlar (Notes) : Gayrimenkulün arsa payı 1/1 olup, toplam 1520 m2.dir	
TOPLAM SİGORTA İNŞA DEĞERİ (6)/ (TOTAL BUILDİNG WORTH):	634.500,-YTL			
Kaçıncı Kat:	-		En Üst Kat mı:	☐ <i>Evet</i> ☐ <i>Hayır</i>
Çelik Kapı:	☐ <i>Evet</i> ☒ <i>Hayır</i>		Demir Parmaklık:	☐ <i>Evet</i> ☒ <i>Hayır</i>
Özel Güvenlikli Site:	☐ <i>Evet</i> ☒ <i>Hayır</i>		30 günden fazla boş kalıyor mu:	☐ <i>Evet</i> ☒ <i>Hayır</i>

6- Bina Sigorta Değeri: Poliçenin yapıldığı tarihteki, binaların yeniden inşa bedelidir.

"Bina Teminatı: Bahçıvan evi, garaj, su deposu, kömürlük gibi eklentiler ile binaların içlerinde veya üzerlerinde bulunan her çeşit sabit tesisat, asansör, yürüyen merdiven, yıldırımlik, televizyon anteni gibi binayı tamamlayan şeyler ile; temeller, bahçe duvarları, istinat duvarları, rıhtımlar, teraslar, iskeleler, çeşmeler, bina dışındaki heykeller, sarnıç ve havuzlar, bahçe düzenlemesi, sulama sistemleri gibi konutların ortak kısımları sigortalının hissesi oranında bina teminatına dahildir.

9. EKLER / (ENCLOSURES):

☒ Tapu (Title Deed)	☒ Takyidat (Title Deed Investigation)	☐ Kadastral Çap (Cadastral Extract)	☒ İmar Durumu (Development&Zoning status document)	☒ Y.Ruhsatı (Building Permit)	☒ Yapı Kullanma izni -İskan (Residential Permit)
☐ Onaylı Mimari proje (Approved arch. project)	☐ İnşaat İstikamet Rölavesi- Röperli kroki	☐ Deprem Raporu (Eartquake Report)	☐ İşletme Ruhsatı (Operation License)	☒ Resim (Picture)	☐ Diğer (Other)

10. RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)

(Her resim max 100 Kb büyüklükte olacak, bağımsız bölümler dış görünüş resimleri üzerinde işaretlenecektir.)

	Dış Görünüş 
İç Görünüş: 	İç Görünüş: 

ÖZGEÇMİŞ

Arda KEYKUBAT 1979 yılında Aydın’da doğdu. İlkokulu Cumhuriyet İlkokulu’nda, ortaokulu Gazipaşa Ortaokulu’nda ve lise öğrenimini Aydın (Süper) Lisesinde tamamladı.

2003 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü’nden mezun oldu. 2003 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programına başladı. 2004-2005 yılları arasında Elit Gayrimenkul Değerleme Şirketi’nde, 2005-2006 yılları arasında TE Gayrimenkul Değerleme Şirketi’nde Değerleme Uzmanı olarak çalıştı.

Halen, 2006 tarihinde çalışmaya başlamış olduğu HSBC Bank A.Ş.’de Ekspertiz Bölümü’nde Yönetmen – Harita Mühendisi görevine devam etmektedir.