

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

OTEL DEĞERLEME

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Onur Fuat TINAZ

Anabilim Dalı : Disiplinlerarası Program

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

OTEL DEĞERLEME

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Onur Fuat TINAZ

(516051013)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009

Tezin Savunulduğu Tarih : 05 Haziran 2009

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İ.T.Ü.)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç.Dr. Murat ÇIRACI (İ.T.Ü.)
Doç.Dr. Ferhan Gezici (İ.T.Ü.)

HAZİRAN 2009

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca beni yönlendiren, hoşgörüsünü, güler yüzünü ve yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım Y.Doç.Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU'na, gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme konusunda bana örnek ve destek olan Arda KEYKUBAT'a, sevgili Elif SEZGİN'e ve aileme teşekkür ederim.

Haziran 2009

Onur Fuat TINAZ

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	1
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ŞEKİL LİSTESİ	xi
ÖZET	xiii
SUMMARY	xv
1.GİRİŞ.....	1
1.1 Amaç.....	1
1.2 . Kapsam.....	2
1.3 Yöntem	2
2.TEORİK ÇERÇEVE.....	3
2.1. Oteller / Konaklama Tesisleri	3
2.1.1. Otel Tanımı.....	3
2.1.2. Otelcilik Tarihi	3
2.1.3. Dünyada Otel Yıldızlarının Anlamı ve Geçerli Olan Diğer Otel Sınıflandırmaları	5
2.1.4. Türkiye’de Konaklama Tesislerinin Yasal Sınıflandırması.....	7
2.1.5. Konaklama Tesisleri İmarı ve İşletimi İçin Gerekli Yasal ve Fiziksel Şartlar	14
2.1.6. Konaklama Sektörünün Özellikleri.....	15
2.1.7. Türkiye’de Konaklama Sektörü ile İlgili İstatistik Veriler.....	16
2.1.8. Otel Bölümü Değerlendirme	22
2.2. Gayrimenkul Değerleme	22
2.2.1. Tanımlar	23
2.2.2. Değerlemenin Amacı, Kullanım Alanı, Davranış Kuralları ve Ahlakî İlkeler:	25
2.2.3. Değerleme Standartları	26
2.2.4. Taşınmaz Değeri Kavramı ve Farklı Değer Tanımları:	28
2.2.4.1. Taşınmaz Değeri Kavramının Subjektif ve Objektif Olarak Ayrımı:	28
2.2.4.2. Uluslararası Değerleme Standartları(UDS)’na ve Diğer Kaynaklara Göre Değer Tipleri:	30
2.2.5. Değerleme Yaklaşımları	35
2.2.6. Değeri Etkileyen Faktörler	36
2.2.7. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Tarihi:	37
2.2.8. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme ile İlgili Kurumlar	38
2.2.9. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme İle İlgili Mevzuat.....	39
2.2.10. Türkiye’de Değerleme Raporu Hazırlama Aşamasında Yapılan Araştırmalar	46
2.2.10.1. Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Yapılan İnceleme	47
2.2.10.2. İlgili Belediyede ve/veya İlgili Kurumlarda Yapılması Gereken İnceleme:	51
2.2.10.3. Taşınmazın yerinde tespiti	57
2.2.10.4. Çevre Analizi	64
2.2.10.5. Değerleme Bölümü	65

2.2.10.6. Raporlama:	67
2.2.11. Gayrimenkul Değerleme Bölümü Değerlendirme:	73
2.3.Otel Değerleme	74
2.3.1.Otel Değerleme Kullanım Alanı ve Kullanım Alanına Göre Farklılıklar....	74
2.3.2.Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Konaklama Tesislerinin Değerlemesi	75
2.3.3.Otel Değerleme Yöntemleri	75
2.3.4. Otel Değerleme Yöntemlerine Yönelik Eleştiriler ve En Etkili Değerleme Yönteminin Sorgulanması:	75
2.3.5.Türkiye'deki Konaklama Tesisleri Yatırımcılarının Kullandığı Değerleme Yöntemleri	75
2.3.6. Dünya'da Kullanılan ve Üç Yöntemi Taban Alarak Geliştirilen Tekniklerin İncelenmesi	75
2.3.7.Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler, Göstergeler ve Kullanılan İstatistikler	75
2.3.7.1. Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler	75
2.3.7.2. Otel Değerlemede Kullanılan İstatistikler	75
2.3.7.3. Konaklama Tesislerinde Gelir ve Giderlerin Anlatımı ve Bir Örneğin İncelenmesi:	75
2.3.8. Dünya'da Otel Değerlemede Kullanılan Bilgiler.....	75
2.3.9. Türkiye'de Otel Değerleme Ortamı.....	75
2.3.10. Otel Değerlemede Dikkat Edilmesi Gereken Teknik, Hukuki ve İktisadi Hususlar	75
2.3.11.Otel Değerleme İşlemlerinde Yapılan Hatalar, Çözüm Yolları, Öneriler:	75
2.3.12. Otel Değerleme Bölümü, Değerlendirme.....	75
3. ÖRNEKLEM:	75
3.1. Bodrum İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	75
3.2. Değerlemeye Konu Olan Taşınmaz Hakkında Bilgiler:	75
3.3. Değerleme İşleminde Kullanılacak Verilerin Toplanması ve Değerleme Yöntemlerinin Uygulanması	75
4.DEĞERLENDİRME	75
EK-1 TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLE İLGİLİ MEVZUATTAN ALINTILAR	75
KAYNAKLAR	75
ÖZGEÇMİŞ	75

KISALTMALAR

ADR	: Average Daily Rate
AI	: Appraisal Institute
API	: Australian Property Institute
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
DCF	: Discounted Cash Flow
DUD	: Değerleme Uzmanları Derneği
EGI	: Effective Gross Income
EVA	: Economic Value Added
FF&E	: Furniture, Fixture & Equipment
GPS	: Global Positioning System
IVS	: International Valuation Standards
IVSC	: International Valuation Standards Committee
KAKS	: Katlar Alanı Katsayısı
LİDEBİR	: Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği
LTV	: Loan to Value Ratio
MİA	: Merkezi İş Alanı
MVS	: Malaysian Valuation Standards of the Boards of Valuers, Appraisers and Estate Agents
NNA	: Net Nakit Akış
NOI	: Net Operation Income
OE	: Operating Expenses
OR	: Occupancy Rate
ÖNTM	: Özel Nitelikli Ticari Mülk
PAR	: Per Available Room
PGI	: Potential Gross Income
POR	: Per Occupied Room
RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors
ROI	: Return on Investment
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SVS	: Valuation Standards and Guideline of the Singapore Institute of Surveyors and Valuers
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TEGoVA	: The European Group of Valuers' Association
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
UDOE	: Undistributed operating expenses
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
USPAP	: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
WAAC	: Weighted Average Cost of Capital

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2. 1: İlgili Yönetmeliğe(2005) Göre Otel Standartları – I	8
Çizelge 2. 2. 2000 Yılında Çıkan Yönetmeliğe Göre, Yıldızlara Göre Gerekli En Az Oda Sayısı.....	10
Çizelge 2. 3: Türkiye, Yıllara Göre Yabancı Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri	16
Çizelge 2. 4. Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı, Aylara Göre Dağılım	17
Çizelge 2. 5: Türkiye'deki Konaklama Tesisleri, Yıllara Göre	18
Çizelge 2. 6: Türkiye'deki Konaklama Tesisleri, Yıllara Göre	19
Çizelge 2. 7: Türkiye, Yıllara Göre Konaklama Tesisleri Doluluk	20
Çizelge 2. 8: Türkiye, Yıllara Göre Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süreleri	20
Çizelge 2. 9: Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Başlıca Turistik Merkezlere ..	21
Çizelge 2. 10: Belgeli Turizm İşletmelerinin Başlıca Turistik Merkezlere Göre	21
Çizelge 2. 11: Belgeli Turizm İşletmelerinin Başlıca Turistik Merkezlere Göre	21
Çizelge 2. 12: İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılması Gereken İncelemeler ve İncelemeler Sonucu Cevabı Alınacak Sorular:	50
Çizelge 2. 13:İlgili Belediyede(ya da İlgili Kurumlarda) Yapılması Gereken İnceleme:	57
Çizelge 2. 14: İlgili Belediyede(Ya da İlgili Kurumlarda) Yapılması Gereken	59
Çizelge2.15:Taşınmazın Yerinde Tespiti veTespit Sonucu Cevapları Alınan Sorular:	63
Çizelge 2. 16: Çevresel Analiz ve Analiz Sonucunda Cevabı Alınacak Sorular	64
Çizelge 2. 17: Değerleme İçin Yapılan Araştırmalar, Yorumlar ve Takdirler	67
Çizelge 2. 18: Değerleme İçin Yapılan Araştırmaların,Yorumların ve Takdirlerin Sonucunda Cevabı Alınan Sorular	69
Çizelge 2. 19. Otel Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	75
Çizelge 2. 20.Tesis Alıcılarının Değerlemede Duran Varlıkların Rolüne Bakışı	75
Çizelge 2. 21. Satın Alma Öncesi Tesislerle İlgili Yapılan Genel Analizler	75
Çizelge 2. 22. Satın Alma Öncesi Yapılan Pazar Analizleri	75
Çizelge 2.23.Tesis Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri ..	75
Çizelge 2. 24 .Örnek Tesisin Gelir Tablosu	75
Çizelge 2. 25.Genel İskonto Oranının Bulunması	75
Çizelge 2. 26. 3 Adet Otel Satışının İncelenmesi	75
Çizelge 2. 27. 3 Adet Otel Satışının İncelenmesi ve Düzeltmeler Sonucu Ulaşılan Değer Bilgileri	75
Çizelge 2. 28. 3 Adet Otel Satışının ve Net Gelirinin İncelenmesi	75
Çizelge 2. 29. Maliyet Yaklaşımı / İlk Hesap	75
Çizelge 2. 30. Maliyet Yaklaşımı / Düzeltme Hesabı	75
Çizelge 2. 31. 9 Tekniğin Sonuçlarının Karşılaştırılması	75
Çizelge 2. 32.Tipik Sabit ve Değişken Masraflar	75
Çizelge 2. 33. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılacak Ana Bilgiler	75
Çizelge 2.34. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılacak Net Gelirinin	75
Çizelge 2. 35. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılan Bazı Gelir Kalemlerinin Birbirlerine Oranları	75
Çizelge 2. 36. Planlanan İnşaatlar Raporu Örnek Tablo Bölüm-1	75
Çizelge 2. 37. Planlanan İnşaatlar Raporu Örnek Tablo Bölüm-2	75

Çizelge 2. 38. Satış ve Fiyatlama Trendleri Örnek Tablo.....	75
Çizelge 2. 39 .Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	75
Çizelge 2. 40. Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	75
Çizelge 3. 1: Otelin Açık Olduğu Aylar, Doluluk Oranları ve Oda Tipine Göre Günlük Oda Ücretleri	75
Çizelge 3. 2: Aylık Oda Gelirleri	75
Çizelge 3. 3: Geceleme Sayısının Hesaplanması	75
Çizelge 3. 4: Gelir Yönteminde Kullanılacak Ortalama Rakamların Hesaplanması:	75
Çizelge 3. 5:10 Yıllık Yatırım Tablosu	75
Çizelge 3. 6: Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemlerin Sonuçlarının Karşılaştırılması.....	75

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2. 1: İstanbul, Beyoğlu'nda bulunan Pera Palas Oteli.....	4
Şekil 2. 2: Değerleme raporu hazırlama süreci - I	70
Şekil 2. 3: Değerleme raporu hazırlama süreci - II	71
Şekil 2. 4: Değerleme raporu hazırlama süreci - III	72
Şekil 3. 1. Bodrum İlçesi'nin Türkiye Üzerindeki Coğrafi Konumu.....	75
Şekil 3. 2.Yalıkavak Beldesi'nin Bodrum İlçesi'ndeki Konumu	75
Şekil 3. 3 2000-2007 Yılları Arası Muğla İline Gelen Turist Sayısı	75
Şekil 3. 4.2000-2007 Yılları Arası Milas – Bodrum Havaalanına Gelen Yolcu Sayısı	75
Şekil 3. 5.2004-2007 Yılları Arası Mevsimsellik-Muğla İli Aylık Gelen Yolcu Sayısı	75
Şekil 3. 6. 2000-2006 Yılları Muğla İli'ne Gelen Yabancı Yolcu Sayısı Ortalaması ve Aylara Göre Yağmurlu Gün Sayısının Karşılaştırılması	75
Şekil 3. 7.Değerlemeye Konu Olan Taşınmazın Yalıkavak Beldesi'nde Konumu	75
Şekil 3. 8. Değerlemeye Konu Olan Taşınmazın Bulunduğu Parselin Konumu	75

OTEL DEĞERLEME

ÖZET

Bu çalışmada, “Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)”na göre “özel nitelikli ticari mülkler” sınıfında irdelenen konaklama tesislerinin değerlemesi konusu ele alınmıştır. Öncelikle konaklama kavramı, konaklama tesisleri, değer kavramı ve tipleri ile gayrimenkul değerleme işleminin ayrıntıları incelenerek UDES’e göre otel değerlemesi anlatılmıştır. Konaklama tesislerini diğer gayrimenkullerden ayıran özellikleri işletilen gayrimenkuller olmaları, alternatif kullanım alanlarının kısıtlı olması, nakit akışlarının ekonomik ve sosyal etkenlerden etkilenebilir olması, ekipman ve mobilya gibi yüksek maliyet gerektiren bileşenlerinin olmalarıdır. Buna göre bu tür mülklerin değerlemesi diğer mülklere göre daha farklı yöntemler ve veriler kullanılarak yapılmaktadır. Çalışmada bu yöntemlere değinilerek bir örnek üzerinde otel değerlemesi yapılmıştır.

HOTEL VALUATION

SUMMARY

In this study, valuation of hotels-that are categorized as “specialised trading property” in “International Valuation Standards (IVS)”- was analyzed. Topics of accommodation, hotels, value and types of value was analyzed and hotel valuation was explained according to IVS. Hotels are different from other types of real estate, because; they are operated; their alternative usage are limited; their cash flow are sensitive to economic and social factors and they have high-cost components like FF&E. So, valuation of hotels is different from other types of real estate, because; different techniques and information are used in hotel valuation process. In this study, hotel valuation techniques was explained with a given example.

1.GİRİŞ

Bu bölümde çalışmanın amacı, çalışmanın kapsamı ve çalışmanın yöntemi anlatılacaktır.

1.1 Amaç

Gayrimenkul yatırımı ve kredi işlemlerinde profesyonel değerlendirme hizmeti alımı Türkiye’de son 10 yılda sektör oluşturacak düzeyde artmıştır. Sektörde faaliyet gösteren bir çok firma ya da kişi ilk önce değerlemenin emekleme dönemini yaşamış, yapılan hatalardan ders alan finans kuruluşları ve yatırımcıların talepleri gereği değerlendirme hizmetinin daha profesyonel hale gelmesi yolunda adımlar atılmış, değerlendirme firmaları tarafından yasal araştırmaların daha ayrıntılı yapılması, risklerin net olarak belirlenmesi ve sağlıklı veri kullanılarak daha doğru değer takdir edilmesi yatırımcı ve finans kuruluşlarının beklentisi haline gelmiştir. Sektörde bir çok değerlendirme firması ile çalışan özellikle finans kuruluşları aldıkları hizmetin kalitesini karşılaştırabilir ve rapor kalitesine göre değerlendirme firması tercihinde bulunabilir düzeyde ve yetkidedir. Buradan sektörde ayakta durabilmek için değerlendirme firmalarının sundukları hizmetin kalitesinin önemi anlaşılabilmektedir. Özellikle finans kuruluşları gözünde değerlendirme firmalarının notları özel nitelikli ticari mülklerin (gelir getiren mülkler: otel, alışveriş merkezi, hastane vb.) ekspertizinin uluslararası kabullere göre doğru yapıp yapılmadığına göre verilmektedir.

Otel değerlendirme konusu, konut ve ticari vasıflı diğer mülklere göre daha zor ve nitelikli teknik bilgi yanında tecrübe gerektiren bir konudur. Sektörde faaliyet gösteren bir çok profesyonel otel değerlemesinde en sağlıklı yöntemin gelir kapitalizasyonu yöntemi olduğunu bilmekte, belirtmekte fakat sağlıklı bir biçimde uygulama konusunda sıkıntılar çekmektedir. Ülkemizde değerlendirme konusunda belirli standartların oluşması sağlayan Sermeye Piyasası Kurulu tarafından yeterli görülüp “lisanslı değerlendirme şirketi” ünvanı verilen firmaların normal olarak bu konuda en sağlıklı sonuca ulaşması beklenmektedir. Fakat Ülkemizde nitelikli bilgiye ulaşmadaki zorluk, gayrimenkul endekslerinin bulunmaması, gerçekleşmiş satış verilerine ulaşılamama ve bazı firma çalışanlarının tecrübesizliği vb. etmenlerden dolayı aynı mülk için birkaç katı bulan farklı değer takdirleri ile karşılaşılabilmektedir. Bu raporlara istinaden kredi kullandıran finans kuruluşları, alım satım işlemi

gerçekleştirecek olan yatırımcı / satıcı sağlıklı veriden mahrum kalmakta ve operasyonel risk ve yatırım riski artmaktadır. Ayrıca farklı değer takdiri yapılan raporlar sonucu değerlendirme firmalarının güvenilirliği sarsılmaktadır. Bu çalışmada otel değerlendirme konusu ayrıntılı olarak incelenecektir.

1.2 . Kapsam

Gayrimenkul geliştirme ve değerlendirme konularında Ülkemizden fazlasıyla ileride olan Amerika Birleşik Devletleri'nde ve diğer gelişmiş ülkelerde nitelikli bilginin kullanılarak doğru sonuca ulaşılması mümkün olabilmektedir. Bu çalışmada Ülkemizde bulunan bir konaklama tesisinin değerlendirme çalışmasında doğru sonuca ulaşmayı sağlayacak veri tiplerinin tespiti yapılacak ve temini konularında öneriler verilecek, son olarak otel değerlendirme çalışması örnekler ile aşama aşama anlatılmaya çalışılacaktır.

Çalışmaya teorik açıdan destek verecek olan konaklama sektörüne ve değerlendirme konularına değinilecek, sektöre sağlıklı bakılabilmesi için Ülke ve bölge özelinde veriler değerlendirilecek, tespit edilen problemler için çözüm önerileri sunulacaktır. Ülkemizde otel değerlendirme konusunda başta kendim ve diğer sektör profesyonelleri için karşılaşılabilecek vakalarda sağlıklı yorumlar yapıp sağlıklı kararlar verebilmek için bazı çıkarımlar yapılacaktır.

1.3 Yöntem

Tezin oluşturulması için değer, gayrimenkul değerlendirme, otel, otel değerlendirme konularında yazılmış kitaplar, tezler ve makaleler incelenmiş, internet üzerinden yurtdışı değerlendirme sektörü incelenerek Ülkemizdeki değerlendirme sektörünün eksiklikleri tespit edilmiş, sektörde faaliyet gösteren değerlendirme firmalarının yöneticileri ve değerlendirme uzmanları ile bazı kredi kurumlarının ilgili birimlerinde çalışan personeli ile mülakat yapılmıştır. Ayrıca literatürde açıkça yer almayan ve sahada değerlendirme tecrübesi ile elde edilen bilgiler de kullanılmıştır.

2.TEORİK ÇERÇEVE

2.1. Oteller / Konaklama Tesisleri

Bu bölümde otellerin tanımı, otelcilik tarihi, Dünya’da otel yıldızlarının anlamı ve geçerli olan diğer otel sınıflandırmaları, Türkiye’de konaklama tesislerinin yasal sınıflandırması, konaklama tesisi türleri, türlere göre yasal açıdan zorunlu ve/veya işlevsel özellikleri, konaklama tesisi imarı ve işletimi için gerekli yasal ve fiziksel şartlar, konaklama tesisi imarı, konaklama tesisi işletimi, konaklama sektörünün özellikleri, Türkiye’de konaklama sektörü ile ilgili istatistiki veriler ve değerlendirme anlatılacaktır.

2.1.1. Otel Tanımı

Wikipedia [1] isimli internet ansiklopedisine göre, otel kelimesinin sözlük anlamı *“yapısı, teknik donanımı, konforu ve bakım koşulları gibi maddi, sosyal değeri, personelin hizmet kalitesi gibi moral elemanlarıyla tercih edilebilir nitelikte geçici konaklama ve kısmen beslenme ihtiyaçlarını bir ücret karşılığında hizmet olarak kabul eden ekonomik, sosyal ve sosyal disiplin altına alınmış işletmeler”*, Türk Dil Kurumu Sözlüğü’ne [2] göre ise *“yolcu ve turistlere geceleme imkânı sağlamak, bunun yanında yemek, eğlence gibi türlü hizmetleri sunmak amacıyla kurulmuş işletme”* olarak geçmektedir.

2.1.2. Otelcilik Tarihi

İnsanlık tarihine bakıldığında modern çağdan önceki çağlarda konaklama ihtiyacının, ticari, dini ve askeri nedenler sebebiyle ikamet edilen yerleşimin dışına çıkıldığında doğduğu görülmektedir. Çağımızda ise sanayinin gelişmesi, kişi başına düşen gelirin artması, refah düzeyinin yükselmesi ve insanların boş zamanının artması ile sayılan üç nedene ek olarak turizm kavramı ortaya çıkmıştır. Günümüzde bu kavramın bir sektör haline geldiği söylenebilir [3]

İlk otelin hangi tarihte açıldığı hakkında net bir bilgi mevcut değildir. İlk otellerin seyahat edenlere hizmet eden özel mülkiyete tabi konutlar olduğu kaynaklarda belirtilmektedir [4]. Han, taverna ve daha sonraki dönemlerde otel olarak adlandırılan konaklama işletmelerinin, ticaret, seyahat ve endüstrinin gelişmesine paralel olarak

geliştiği bilinmektedir [5]. Bugünkü kullanıma yakın şekildeki konaklama tesislerinin tarihinin yaklaşık 200 yıl öncesine dayandığı tespit edilmiştir [4] .

Orta Çağ döneminde İngiltere’de faaliyet gösteren hanlar, Avrupa otelciliğinin öncüsü olmuş, “otel” terimi 1760 yılından sonra kullanılmaya başlanmıştır [6] . Daha sonra 19. ve 20. yüzyıllarda lüks oteller inşa edilmiş ve ticari seyahatlerde kullanılmak üzere o günkü ulaşım şekline göre tren istasyonları yakınlarında yeni oteller kurulmaya başlanmıştır. Günümüzde önemli bir sektör haline gelen bu tür işletmeler, daha çok, zincir otel işletmeleri şeklinde dünyanın bir çok yerinde hizmet vermektedir [7]



Şekil 2. 1: İstanbul, Beyoğlu’nda bulunan Pera Palas Oteli

Kaynaklara göre bugünkü Türkiye sınırları içinde Avrupa’dan daha önce konaklama tesisleri gelişmiştir. Kervansaray adı verilen tesislerin yolcuların her türlü gereksinimlerinin karşılanabildiği şekilde hizmet verdiği bilinmektedir. Türkiye’de modern anlamda ilk otel örneği 1892 ‘de İstanbul, Beyoğlu’nda kurulan Pera Palas (Şekil 2. 1) Oteli’dir. Pera Palas Oteli’ni daha sonra açılan Tokatlıyan Oteli izlemiştir [6]. Daha sonra gelişen şehirlerde otel ihtiyacı doğmuş ve sayı ve kalite açısından olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Ülkemizde yabancı kaynaklı ve yerel otel zincirlerinin artmaya başladığı görülmektedir.

2.1.3. Dünyada Otel Yıldızlarının Anlamı ve Geçerli Olan Diğer Otel Sınıflandırmaları

Aşağıdaki tanımlar yıldız grubuna göre otellerden beklenilebilecek özellikleri işaret etmektedir. Tanımlar bir çok kaynaktan alınan genel bilgiyi içermektedir [8].

1 Yıldız : “Ekonomi (Economy)” kelimesi ile tanımlanmaktadır. Öncelikli kaygısı maliyet olan ve bütçesini düşünen yolcu için asgari özellikli tesislerde, temiz ve ek özellik olmayan konaklama arz etmesi beklenmektedir.

2 Yıldız: “Değer (Value)” kelimesi ile tanımlanmaktadır. Bu tür kısıtlı hizmet sunan tesislerin temiz ve basit konaklama hizmeti arz etmesi beklenmektedir. Bu tür tesislerde bazı iş hizmetleri(business sevices) verilse dahi genellikle; toplantı odası, bagaj taşıma servisi, fitness salonu ve rekreasyon alanı bulunmamaktadır. Tesis içinde yemek imkanı kahve ve basit kahvaltı hizmeti ile sınırlı olmaktadır. Odalarda genellikle özel banyo, telefon, TV gibi sınırlı konfor koşulu sağlanmaktadır.

3 Yıldız : “Kalite (Quality)” kelimesi ile tanımlanmaktadır. 3 yıldızlı tesislerde daha iyi stil, konfor ve kişisel hizmete önem verilmektedir. Genellikle tesis içinde yemek hizmeti, bir havuz ve/veya fitness center, hediyeelik eşya dükkanı ve bagaj taşıma hizmeti sağlamaktadır. İş yolcuğu yapan kişiler için genelde toplantı odası/konferans salonu vb. ek hizmetler sunulmaktadır. Odalar ek konfor koşulları sağlamaktadır ve dekorasyon ve konfor konularında daha dikkatli davranılmıştır.

4 Yıldız: “Seviyeli (Superior)” kelimesi ile tanımlanmaktadır. Bu tür lüks tesisler çoğunlukla 1.sınıf bir lokanta, dinlenme salonu, 24 saat oda servisi sunmaktadır. Hizmet içeriğine bagaj taşıma hizmeti, kişiye özel görevli (concierge¹), ve araç park etme(valet parking) hizmeti de genellikle dahildir. Tüm iş ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli hizmetin sunulduğu ve güncel teknolojik donanımına sahip konferans salonu da sunulan hizmetler arasındadır. Genel alanlar ve odalar itina ile tasarlanmış ve yüksek kaliteli malzemeler ile inşa edilmişlerdir. Odalar genellikle modaya uygun mobilya ile döşenmiş, yüksek kaliteli yatak ve banyo ürünleri ve çeşitli konfor özellikleri sunulmaktadır.

5 Yıldız : “Ayrıcalıklı (Exceptional)” kelimesi ile tanımlanmaktadır. Dünyadaki en iyi oteller olduğu ifade edilmektedir. 5 yıldızlı konaklama “lüks teçhizat”, “üstün hizmet” ve “en yüksek konfor standartları” ifadeleri ile tanımlanmaktadır. 5 yıldızlı oteller mimaride ve iç dekorasyonda özgünlük, dekorasyon ve inşaatta birinci sınıf malzeme kullanımı ve taze çiçekler ve bol bitki kullanımı gibi diğer özel rötuşların

¹ **concierge (eng):** müşterilerin kişisel hizmetleriyle ilgilen otel görevlisi[9]

bulunduğu tesis ile hizmet sunmaktadır. Bu tür mülklerde müşteri başına yüksek personel oranı bulunmakta, gurme düzeyinde yemek hizmeti sunulmakta ve 24 saat oda servisi verilmektedir. Odalar geniş ve ferah olup, en iyi mobilya ile döşenmiştir. Özel yatak ve banyo ürünleri içermektedir. Odadaki imkanlar arasında genellikle yüksek hızlı internet erişimi ile CD/DVD oynatıcıları sunulmaktadır. 5 yıldızlı tesisler sayılan olanaklara ilave olarak teniz kortu ve golf sahası gibi spor/eğlence/dinlenme tesisleri de sunmaktadır. Tesis içinde genellikle spa hizmeti, birinci sınıf fitness center ve havuz da bulunmaktadır.

Dünya’da geçerli olan diğer otel sınıflandırmaları aşağıda verilmiştir. Otel rezervasyonu ile ilgili internet sayfalarından[10] edinilen bilgiye göre aşağıdaki sınıflandırmalara göre pazarlama yapılmaktadır.

Fiyata göre :

- Bütçe/ Ekonomi otelleri (2 yıldız)
- Orta ücretli oteller (2 ve 3 yıldızlı)
- Butik oteller (3 ve 4 yıldız)
- Lüks oteller (4 ve 5 yıldızlı)

Tatil seyahati:

- Resortlar (3-4-5 yıldızlı)
- Spa Otelleri ve Resortları (3-4-5 yıldızlı)
- Süit oteller (2 ve 3 yıldızlı)
- Casino/Kumarhane oteller (3-4-5 yıldızlı)
- Hayvan dostu oteller (3 ve 4 yıldızlı)

Aile seyahati:

- Uzatılmış tatil (extended stay) otelleri (2 ve 3 yıldız)
- Süit oteller (2 ve 3 yıldızlı)
- Hayvan dostu oteller (3 ve 4 yıldızlı)

İş seyahati:

- Toplantı planlanan oteller (3 ve 4 yıldızlı)
- Kurumsal oteller (3 ve 4 yıldızlı)

- Havaalanı otelleri (3-4-5 yıldızlı)
- Uzatılmış tatil (extended stay) otelleri (2 ve 3 yıldız)

Lüks seyahat:

- Resort (3-4-5 yıldızlı)
- Lüks oteller (4 ve 5 yıldızlı)
- Casino/Kumarhane oteller (3-4-5 yıldızlı)
- Butik oteller (3 ve 4 yıldız)

2.1.4. Türkiye’de Konaklama Tesislerinin Yasal Sınıflandırması

12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu”nun 37 nci maddesinin (A) bendinin (2) numaralı alt bendi hükmü uyarınca hazırlanan “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e göre turizm tesisleri fiziksel özellik ve verilen hizmete göre sınıflara ayrılmıştır.

Sınıflandırma çalışması hakkında yönetmelikten alıntı aşağıda yer almaktadır:

“Yönetmeliğe göre sınıflandırma çalışmaları için tesisin tür ve sınıfının nitelikleri, kapasitesi, fiziki özellikleri, kullanılan malzemenin standardı, işletme ve hizmet kalitesi ile personelin nitelikleri ve eğitim düzeyi gibi kriterlerin yer aldığı, puanlama sistemine dayalı, Bakanlıkça hazırlanan değerlendirme formları tesiste Sınıflandırma Komisyonu’nca uygulanır.

Sınıflandırma çalışmaları sonucunda; üst sınıf için belirlenen puan barajını aşan üstün hizmet düzeyindeki işletmelere yeni sınıfın gerektirdiği asgari fiziksel niteliklere bakılmaksızın bir üst sınıfı, nitelikleri düşük olanlara ise asgari fiziksel niteliklerini taşıdıkları sınıfın bir alt sınıfı verilir.

Üst sınıf için belirlenen puan barajını aştığı için bir üst sınıf verilen üstün hizmet düzeyindeki işletmelerden, ayrıca yeni sınıfına göre hizmet artırıcı unsurlar istenilmez.” [11]

Yönetmelikte konaklama tesisleri; oteller (1 ila 5 yıldızlı), moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, kampingler, apart oteller, hosteller olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca özel tesisler olarak da bir sınıflandırmaya gidilmiştir [11] .

Tez içinde daha çok oteller, tatil köyleri ve özel tesislerin (butik otel vb.) değerlemesi hakkında bilgiler verilecektir. Fakat tezde yer alan bilgiler ile diğer konaklama tesislerinin değerlemesi hakkında çıkarımlar yapmak söz konusu olabilecektir.

Konaklama Tesisleri Türleri, Yasal Açısından Zorunlu ve/veya İşlevsel Özellikleri

Oteller

Yönetmelikte[12] otel tanımı; “Asıl fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” şeklinde verilmiştir.Yönetmelikte oteller 5 sınıfa ayrılmıştır (1 ila 5 yıldızlı oteller). Mimari şartlar ve verilen hizmetler ile ilgili standartlar belirlenmiştir. Aşağıdaki çizelge (2.1.) yönetmelikte belirtilen standartlara göre hazırlanmıştır[13].

Çizelge 2. 1: İlgili Yönetmeliğe(2005) Göre Otel Standartları – I [13]

ÖZELLİK		YILDIZ SAYISI				
		1	2	3	4	5
A	1 ODA(EN AZ)	10	-	-	-	120
	2 RÜZGARLIK /HAVA PERDESİ/ DÖNER KAPI VB.	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	3 RESEPSİYON/LOBİ	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	4 KAHVALTI SALONU/ OTURMA SALONU	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	5 1 ADET YÖNETİM ODASI	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	6 MÜŞTERİ ASANSÖRÜ	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	7 BÜFE(06-24 SAATLERİ ARASI)	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	8 İLK YARDIM DOLABI	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	9 ODALARDA TELEFON(DIŞARI İLE BAĞLANTILI)	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	10 EMANET KASASI	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
	11 NİTELİKLİ TABAN DÖŞEMESİ	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
B	1 GENEL MAHALLERDE KLİMA		VAR	VAR	VAR	VAR
	2 KAT OFİSİ/DOLAP		VAR	VAR	VAR	VAR
	3 ODALARDA SAÇ KURUTMA MAKİNESİ		VAR	VAR	VAR	VAR
	4 ODALARA İÇECEK HİZMETİ		VAR	VAR	VAR	VAR
C	1 ODALARDA KLİMA			VAR	VAR	VAR
	2 LOBİDE VEYA DİĞER SALONDA OTURMA İMKANI			VAR	VAR	VAR
	3 İLAVE YÖNETİM ODASI			VAR	VAR	VAR
	4 ODALARDA TV			VAR	VAR	VAR
	5 ODALARDA MİNİBAR			VAR	VAR	VAR
	6 YÜZME HAVUZU VEYA 2.SINIF LOKANTA VEYA KAFETERYA VEYA EN AZ 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON			VAR	VAR	VAR
	7 ÇAMAŞIR YIKAMA/ÜTÜLEME HİZMETİ			VAR	VAR	VAR
	8 REZERVASYON İŞLEMLERLERİNDE BİLGİSAYAR KULLANIMI			VAR	VAR	VAR
	9 24 SAAT BÜFE HİZMETİ			VAR	VAR	VAR
D	1 KABUL HOLÜNDE TELEFON KABİNLERİ				VAR	VAR
	2 KAPASİTEYLE ORANTILI MÜŞTERİ ASANSÖRÜ(2 KATTAN FAZLA İSE)				VAR	VAR
	3 ODALARDA VE GENEL MAHALLERDE KLİMA				VAR	VAR
	4 ODALARDA YATAK ÖRTÜSÜ, MİNİBAR, KASA				VAR	VAR
	5 6-24 SAATLERİ ARASINDA ODA SERVİSİ				VAR	VAR
	6 KURU TEMİZLEME / TERZİ HİZMETİ				VAR	VAR
	7 HER KATTA KAT OFİSİ				VAR	VAR
	8 SATIŞ MAĞAZASI				VAR	VAR

Çizelge 2. 1'in Devamı: İlgili Yönetmeliğe(2005) Göre Otel Standartları – II [13]

ÖZELLİK		YILDIZ SAYISI				
		1	2	3	4	5
D						
	9 ÇEŞİTLİ DİLLERDE YAYIN BULUNAN OKUMA BÖLÜMÜ				VAR	VAR
	10 EN AZ 100 KİŞİLİK LOKANTA				VAR	VAR
	11 24 SAAT DOKTOR HİZMETİ / REVİR				VAR	VAR
	12 BAGAJ ODASI/ EMANET HİZMETİ				VAR	VAR
	13 SERVİS MERDİVENİ VEYA SERVİS ASANSÖRÜ				VAR	VAR
	14 EĞİTİM ALMIŞ PERSONEL(EN AZ % 15 ORANINDA)				VAR	
	15 EĞİTİMLİ VE EN AZ 5 YIL TECRÜBELİ İDARİ PERSONEL				VAR	VAR
	16 TELEFON, FAKS, İNTERNET BAĞLANTILI BİLGİSAYAR ÇALIŞMA SALONU				VAR	VAR
	17 ODALARA MESAJ BIRAKABİLME SİSTEMİ				VAR	VAR

Çizelge 2. 1'in Devamı: İlgili Yönetmeliğe(2005) Göre Otel Standartları – III [13]

ÖZELLİK		YILDIZ SAYISI				
		1	2	3	4	5
D						
	18 EN AZ 100 KİŞİLİK ÇOK MAKSATLI SALON VE FUAYESİ				ÜNİ TE- LER İN DEN EN AZ 3 ADE Dİ VAR	ÜNİ TE- LE RİN DEN EN AZ 3 ADE Dİ VAR
	KAPALI YÜZME HAVUZU					
	AÇIK YÜZME HAVUZU					
	EN AZ 100 KİŞİLİK KAPALI SALON(TİYATRO KABARE SİNEMA İÇİN)					
	EN AZ 100 KİŞİLİK KONFERANS SALONU/FUAYE/2 ÇALIŞMA ODASI/VE SEKRETERLİK/SİMÜLTANE TERCÜME HİZMETİ					
	EN AZ 100 KİŞİLİK GECE KULÜBÜ/DİSKOTEK					
	ALETLİ JİMNASTİK / AEROBİK YA DA BİLARDO SALONU/ SAUNA(ALARM SİSTEMLİ) /TÜRK HAMAMI/ MINİ GOLF/ TENİS YA DA VOLEYBOL SAHASI/ TRAMBOLİN/ BOWLING SALONU/ GO-KART PİSTİ/ KAYAK VE DENİZ SPORLARI/ SQUASH SALONU VB. ÜNİTELERDEN EN AZ 3 ADEDİ					
	PASTA VE İÇKİ SERVİSİ VERİLEN EN AZ 100 KİŞİLİK SALON					
	ALAKART HİZMET VEREN AYRI BİR LOKANTA					
	KAFETERYA VE SNACK BAR					
E						
	1 KAPASİTEYLE ORANTILI MÜŞTERİ ASANSÖRÜ(1 KATTAN FAZLA İSE)					VAR
	2 ODALARDA ÇALIŞMA MASASI/YATAK BAŞUCUNDA MERKEZİ AYDINLATMA DÜĞMESİ VE PRİZ / BOY AYNASI					VAR
	3 ODALARDA BORNOZ VB. GEREKLİ TEMİZLİK ÜRÜNLERİ					VAR
	4 BANYOLARDA RESEPSİYON İLE BAĞLANTILI TELEFON					VAR
	5 BELLİ ORANDA TÜTÜN İÇİLMEYEN ODA DÜZENLEMESİ					VAR
	6 D18'E İLAVE 3 ADET ÜNİTE					VAR
	7 24 SAAT ODA SERVİSİ					VAR
	8 GARAJ VEYA ÜZERİ KAPALI OTOYOL VE BÖLÜMDE 24 SAAT GÖREVLİ PERSONEL					VAR
	9 UYDU /VIDEO YAYINI+ BELLİ ORANDA ODADA İNTERNET İMKANI					VAR
	10 KUAFÖR					VAR
	11 SATIŞ MAĞAZALARI					VAR
	12 EĞİTİM ALMIŞ PERSONEL(EN AZ % 25 ORANINDA)					VAR
	13 ALAKART LOKANTA					VAR
	14 DENEYİMLİ PERSONELCE VERİLEN MÜŞTERİ İLİŞKİLERİ/DANIŞMANLIK HİZMETİ					VAR
	15 KAT KORİDORLARINDA TELEFON					VAR

Bir önceki yönetmelikte [14] (Bakanlar Kurulu, 2000) aşağıdaki tabloda yer alan otel yıldızlarına göre en az oda şartı yer alırken güncel yönetmelikte sadece 1 yıldızlı (en az 10) ve 5 yıldızlı oteller (en az 120) için oda sayısı şartı belirtilmiştir.

Çizelge 2. 2. 2000 Yılında Çıkan Yönetmeliğe[14] Göre, Yıldızlara Göre Gerekli En Az Oda Sayısı

ÖZELLİK	YILDIZ SAYISI				
	1 *	2 *	3 *	4 *	5 *
ODA(EN AZ)	10	20	40	80	120

1 Yıldızlı Otel: Yönetmeliğe göre 1 yıldızlı otel; en az 10 odası olan ve kahvaltı/oturma salonu, resepsiyon bölümü ve yönetim odası bulunan konaklama tesisi olarak tanımlanmıştır [13] .

2 Yıldızlı Otel: Yönetmeliğe göre 2 yıldızlı otel; 1 yıldızlı otel sınıfında yer alan özelliklere ek olarak genel mahallerde klima, katlarda kat ofisi, odalarda içecek servisi ve saç kurutma makinesi bulunan konaklama tesisi olarak tanımlanmıştır[13] .

3 Yıldızlı Otel: Yönetmeliğe göre 3 yıldızlı otel; 2 yıldızlı otel sınıfında yer alan özelliklere ek olarak iklim koşullarına göre odalarda klima sistemi, yatak sayısının yüzde yirmi beşi oranında oturma imkanının, lobide ya da ayrı düzenlenmiş oturma salonunda sağlanması, ilave bir yönetim odası, odalarda televizyon, odaların yüzde ellisinde mini bar ile mevcut yiyecek ve içecek türlerine uygun servis malzemesi bulundurulması, yüzme havuzu veya ikinci sınıf lokanta veya kafeterya veya kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az elli kişilik çok amaçlı salon, çamaşır yıkama ve ütüleme hizmeti, rezervasyon işlemlerinin bilgisayarla yapılması, yirmidört saat büfe hizmeti bulunan konaklama tesisi olarak tanımlanmıştır [13] .

4 Yıldızlı Otel: Yönetmeliğe göre 4 yıldızlı otel; 3 yıldızlı otel sınıfında yer alan özelliklere ek olarak ;

- “1) Kabul holünde telefon kabinleri,
- 2) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının ikiden fazla olması halinde otelin kapasitesiyle orantılı, müşteri asansörü,
- 3) Odalarda ve genel mahallerde klima,
- 4) Odalarda; yatak örtüsü, mini bar, kıymetli eşya kasası,
- 5) 06:00-24:00 saatleri arasında oda servisi,
- 6) Kuru temizleme ile terzi hizmeti,
- 7) Her katta kat ofisi düzenlemesi(Ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde hizmetin aksamaması kaydıyla kat ofisinin her katta bulunması zorunlu değildir.),
- 8) Satış mağazası,
- 9) Çeşitli dillerde; süreli yayın, kitap gibi dokümanların yer aldığı okuma mahalli,
- 10) Kapasitesi yüz kişiden az olmamak kaydıyla, tesis yatak kapasitenin yüzde ellisine

hizmet veren lokanta,

11) Sürekli doktor hizmeti ve revir, müşterilerin bu konuda bilgilendirilmesi,

12) Yeterli büyüklükte bagaj odası ve bu mahalde emanet hizmeti,

13) Servis merdiveni veya asansörü, (ayrık yerleşimler şeklinde düzenlenmiş tesislerde servis merdiveni veya asansörü bulundurulmasına ilişkin esaslar

Bakanlıkça belirlenir.)

14) Personel sayısının en az yüzde onbeşi oranında konusunda eğitim almış personel,

15) İdari personelin konusunda eğitilmiş veya en az beş yıl deneyim sahibi olması,

16) Telefon, faks, internet bağlantılı bilgisayar gibi büro hizmetlerine yönelik çalışma ofisi,

17) Odalara; mesaj bırakabilme sistemi ya da buna yönelik hizmet verilmesi.

18) Ayrıca;

- Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik çok amaçlı salon ve fuayesi,

- Kapalı yüzme havuzu,

- Açık yüzme havuzu,

- En az yüz kişi kapasiteli kabare, tiyatro, sinema etkinliklerinin yapılabileceği kapalı salon,

- Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşen, en az yüz kişilik konferans salonu, fuayesi, salon ile bağlantılı en az iki çalışma odası, sekreterlik ve simültane tercüme hizmetleri,

- Kişi başına en az 1.2 metrekare alan düşecek şekilde en az yüz kişilik gece kulübü, diskotek veya benzeri eğlence imkanı veren ayrı bir salon,

- En az kırk metrekare büyüklükte aletli jimnastik, aerobik veya bilardo salonu, alarm sistemi bulunan sauna, Türk hamamı, mini golf, tenis veya voleybol sahası, trampolin, bowling salonu, go-kart pisti, kayak ve deniz sporları, squash salonu veya benzeri imkanlar sağlayan ünitelerden en az üç adedi,

- Pasta ve içki servisi verilen en az yüz kişilik salon,

- Türk mutfağından en az beşer adet sıcak ve soğuk yemekler ile tatlı çeşitlerinin de sunulduğu alakart hizmet verilen ayrı bir lokanta,

- Kafeterya ve snack bar,

Ünitelerinden en az üç adedi”

bulunan konaklama tesisi olarak tanımlanmıştır [13]

5 Yıldızlı Otel: Yönetmeliğe göre 5 yıldızlı otel;

“yerleşme durumu, yapı, tesisat, donatım, dekorasyon ve hizmet standardı olarak üstün özellikler gösteren, dört yıldızlı oteller için aranan şartlarla birlikte aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan en az yirmi odalı otellerdir.

1) Müşterilerin ineceği veya çıkacağı kat sayısının birden fazla olması halinde otelin

kapasitesiyle orantılı müşteri asansörü,

2) Odalarda; çalışma masası, yatak baş ucunda merkezi aydınlatma düğmesi ve priz, boy aynası,

3) Odalarda; bornoz, diş temizlik kiti, tek kullanımlık terlik, dikiş kiti, ayakkabı sileceği, cılası, duş köpüğü, makyaj temizleme pamuğu, kutu kağıt mendil, şemsiye gibi en az beş adet amblemli malzeme,

4) Banyolarda; resepsiyonla bağlantılı telefon,

5) Altı odadan az olmamak üzere oda kapasitesinin asgari yüzde beşi oranında bütün ürünleri içilmeyen oda düzenlemesi,

6) Bu maddenin (d) bendinin 18 numaralı alt bendinde belirtilen ünitelerden, ilave olarak en az üç adedi,

7) Yirmidört saat oda servisi,

8) Garaj veya üzeri kapalı otopark, bu mahallerde yirmidört saat görevli personel,

9) Odalarda; uydu veya video yayınları ile oda sayısının yüzde onu oranında internet imkanı sağlanması,

10) Bay ve bayan kuaförü,

11) Satış mağazaları,

12) Personel sayısının en az yüzde yirmibeşi oranında konusunda eğitim almış personel,

13) Alakart lokanta,

14) Resepsiyondan ayrı bir mahalde müşteri ilişkileri, danışmanlık gibi hizmetlerin deneyimli personel tarafından sağlanması,

15) Kat koridorlarında resepsiyonla bağlantılı telefon”

bulunan konaklama tesisi olarak tanımlanmıştır [13] .

Diğer Konaklama Tesisleri

Özel Tesisler: Yönetmeliğin 42. ve 43. maddelerinde özel tesisler hakkındaki sınırlandırmalar belirtilmiştir. 1 den 5'e kadar olan yıldızlı sınıflandırmaya giremeyen fakat yüksek niteliklere sahip olan tesisler “özel tesisler” olarak adlandırılmıştır. Özel tesisler başlığı yönetmelikte “özel tesisler” ve “butik oteller” olarak ayrılmıştır [13] .

“Özel tesisler”, yönetmelikte belirlenmiş olan türleri veya nitelikleri sağlayamayan, ancak yapı, sokak, doğa, sanat, tarih gibi özelliklerden en az biri bulunan, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan, ya da, yönetmelikte belirlenmiş olan türleri veya nitelikleri sağlayamayan, özgünlük, üstün hizmet, ulusal veya uluslararası şöhret gibi nitelikleri nedeniyle işletme özelliği arz eden, deneyimli ve konusunda eğitimli personel ile nitelikli hizmet sunulan tesislerdir[13] .

“Butik oteller”, yapısal özelliği, mimari tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitimli personel ile kişiye özel hizmet verilen ve belirli nitelikleri taşıyan en az on odalı otellerdir. Modern, reproduksiyon, antika gibi özelliği olan mobilya ve malzemeler ile tefriş ve

dekorasyon, beş yıldızlı otel odaları için belirlenen nitelikleri taşıyan konforlu odalar, kapasiteye yeterli kabul holü, kahvaltı salonu, oturma salonu, yönetim odası, alakart lokanta, genel mahallerde klima sistemi, yirmidört saat oda servisi, çamaşır yıkama ve kuru temizleme hizmeti, otopark hizmeti, odalara, müşteri tarafından seçilen en az bir adet günlük gazete servisi bu tesislerde olması gereken özellik ve hizmetlerdir [15]

Tatil Köyleri: Yönetmeliğin 21. maddesinde tatil köyleri hakkındaki sınırlandırmalar belirtilmiştir. Maddeye göre tatil köyleri doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, eğimli arazilerde kottan kazanılan katlar da dahil olmak üzere en fazla üç katlı yapılardan oluşan ve en az seksen odalı tesisler olarak tanımlanmıştır. Tatil köylerinde, doğal varlıklar ile yöresel değerlerin korunmasına da özen gösterilerek nitelikli çevre düzenlemesi yapılması gerektiği yine aynı maddede belirtilmiştir. Tatil köyleri 4 ve 5 yıldızlı olarak ayrılmıştır. Özellikleri yönetmelikte belirtilmiştir [16].

Bileşik Tesisler : Bileşik tesisler yönetmelikte [13] (2005) “Turizm kentleri”, “Turizm kompleksleri” ve “Tatil merkezleri” olarak ayrılmıştır ve ayrıntılı açıklamaları aşağıda yer almaktadır.

Turizm kentleri; *“kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi olarak ilan edilmiş yerlerde, plan kararlarıyla sınırları belirlenmiş, yönetmelikte tanımlanan ve müstakilen belgelendirilebilen türlerin bir veya birkaçıyla birlikte kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal alt yapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, tek bir ana yatırımcıya tahsis edilen yerleşimlerdir.”* [13]

Turizm kompleksleri; kongre ve sergi merkezi ile buna ilave olarak bu Yönetmelikte tanımlanmış olan golf tesisleri, eğlence merkezleri, temalı parklar, termal tesisler, apart otel, en az yüz adet yatın barınabileceği yat limanı, sağlıklı yaşam tesislerinden en az üç adedini bünyesinde bulunduran tesislerdir. Kongre ve sergi merkezi ile seçenekli türlerden en az ikisinin tamamlanarak işletmeye hazır hale getirilmesi durumunda tesise kısmi turizm işletmesi belgesi verilebilir. [13]

Turizm kompleksleri diğer tanımı; *“bünyesinde konaklama tesisi olarak en az beşyüz yatak kapasiteli olmak kaydıyla beş yıldızlı otel veya beş yıldızlı tatil köyü ile yine bünyesinde kongre ve sergi merkezi veya eğlence merkezi bulunan tesislerdir. Tesiste en az ikiyüzelli adet yatın barınabileceği yat limanı yapılması durumunda ilave olarak apart otel yapılabilir. Komplekste bulunması zorunlu olan ünitelerden*

birinin tamamlanarak işletmeye hazır hale getirilmesi durumunda tesise kısmi turizm işletmesi belgesi verilebilir. “ şeklindeir. [13]

Tatil merkezleri, “müşterilerin konaklama, yeme-içme, eğlence, dinlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılayan, kuruluş yeri veya işletmesi özelliği gereği yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen, imar planlarında turizm için ayrılmış alanlarda, her otelin bütünü için ayrı mülkiyet, irtifak ve intifa haklarına imkan tanıyan en az binikiyüzelli odalı tesislerdir. Bu tesisler, tatil merkezi otelleri veya apart oteller ile bu otellere hizmet veren ortak kullanım alanlarından oluşur. Tatil merkezi otelleri tümü üç yıldızlı oteller veya tümü dört yıldızlı oteller için belirlenmiş olan asgari nitelikler ile yönetmelikte belirtilen asgari nitelikleri taşımaktadırlar[13] .”

Yönetmelikte ayrıca termal tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, golf tesisleri, kongre ve sergi merkezleri, rekreasyon tesisleri (eğlence merkezleri, temalı parklar), kırsal turizm tesisleri (çiftlik evi-köy evi, yayla evi, dağ evi) vb. sınıflar bulunmaktadır [13]

2.1.5. Konaklama Tesis İmarı ve İşletimi İçin Gerekli Yasal ve Fiziksel Şartlar

Konaklama tesislerinin inşa edilmesi ve işletilmesi için gerekli yasal koşulların sağlanması gerekmektedir. Aşağıda bu konulara değinilmiştir.

Konaklama Tesis İmarı

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre imar yetkisine sahip ilgili kurumlarca hazırlanan ve üst ölçekli planlara uygun olarak uygulama imar planı veya mevzi imar planına istinaden yine ilgili kurumlarca verilen yapı ruhsatı ve onaylı mimari projeye göre konaklama tesisi inşaatı yapılabilmektedir. Yönetmelikler ve planlarda belirtilen mimari şartlara göre; inşaat nizamı, kat sayısı, büyüklük vb. sınırlamalar belirlenerek tesisler inşa edilmektedir.

Konaklama Tesis İşletimi

Türkiye’de konaklama tesisleri, işletim izni alınan kurumlara göre iki türde değerlendirilmektedir:

a) Yerel Yönetimlerin Denetimindeki Konaklama İşletmeleri:

b)Turizm Bakanlığı Denetimindeki Turistik Konaklama İşletmeleri:

a) Yerel Yönetimlerin Denetimindeki Konaklama İşletmeleri:

Bu tür tesisleri “belediye belgeli” olarak da tanımlanmaktadır. “5259 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında

Kanun[17] un 2.maddesine göre; “umuma açık istirahat ve eğlence yerleri” tanımına giren bu tür tesislerin işletilebilmesi için gereken işletme ruhsatı, bağlı olduğu kolluk kuvvetinin görüşü alındıktan sonra belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler; bu alanların dışında il özel idareleri tarafından verilmektedir.

Bu tür işletmelerde içki satılması için içki ruhsatı, yine kolluk kuvvetlerinin görüşüne göre yerel yönetimler tarafından verilmektedir.

b) Kültür ve Turizm Bakanlığı Denetimindeki Turistik Konaklama İşletmeleri:

Diğer tür konaklama tesisleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı denetiminde olup “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” [13] e göre gerekli şartların tamamlanması sonucu işletilebilmektedir.

Bu şartların tamamlanması aşağıdaki belgelerin alınması ile gerçekleşmektedir.

Turizm Yatırım Belgesi: Yatırım aşamasındaki turizm tesisi için bakanlık tarafından verilen belgedir.

Turizm İşletme Belgesi: Turizm tesisinin işletilebilmesi için bakanlıkça verilen belgedir.

Yönetmeliğe göre turizm tesisinin sınıflandırılması; asgari nitelikler, kapasite, fiziki özellikler, kullanılan malzeme standardı, işletme ve hizmet kalitesi ile personelin nitelikleri ve eğitim düzeyi gibi ölçütlerinin sınıflandırma komisyonunca değerlendirilerek, tür ve sınıfının belirlenmesi şeklinde yapılmaktadır.

12/3/1982 tarih 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 19.maddesine (Değişik: 7/8/1997 - 4302/1 md.) göre alkollü içki satışı aşağıda anlatılan şekilde gerçekleşmektedir:

“Belgeli işletmeler, Bakanlığın iznine bağlı olarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun 178 inci maddesi ile 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 61 inci maddesindeki alkollü içki satışı ve ruhsatlarına ilişkin hükümlerin dışındadır.

2559 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanununun 12 nci maddesi kapsamına giren Bakanlıkça belge verilen işletmelere, yanlarında veli veya vasileri olmak şartıyla 18 yaşından küçükler de girebilir.

Turizm işletmelerine bağlı ya da müstakil olarak talih oyunları oynatılabilecek mahallerin açılması yasaktır. Diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.”

2.1.6. Konaklama Sektörünün Özellikleri

Konaklama sektöründe verilen ana hizmet konaklama olup, buna ek olarak yemek (kahvaltı, öğle ve akşam yemekleri), bar, oda servisi, temizlik hizmetleri (çamaşır yıkama, ütüleme, kuru temizleme, terzi), kuaför, havaalanı transferleri, araba kiralama vb. hizmetler de verilmektedir. Tesisin yıldız sayısı ve türüne göre bu hizmetlerin kalitesi değişmektedir. Yine tesis sınıfı ve türüne göre, tesiste çalışan

işgücünün niteliği, eğitimi, mutfak hizmeti ve buna bağlı olarak tesiste verilen hizmetin kalitesi değişmektedir. Tesiste sunulan hizmetin kaliteli ve sürdürülebilir olması işletmenin başarısının da sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır.

Günümüzde küresel otel zincirleri, tüm dünyada aynı isim altında verilen hizmetin ve kalitesinin standart hale getirilmesinin sağlanmasına çalışmaktadır. Bu standart hizmet sunumu sonucunda müşteri davranışları, buna bağlı doluluk oranları ve işletme gelirleri olumlu yönde değişmektedir. Konaklama sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin başarısı, hizmet kalitesi dışında bir çok değişkene bağlıdır. Bu değişkenler otel değerlendirme bölümünde anlatılacaktır.

2.1.7. Türkiye’de Konaklama Sektörü ile İlgili İstatistik Veriler

Bu bölümde Türkiye’deki konaklama sektörü ile ilgili istatistik veriler yer almaktadır. Turist sayısı ve gelirinin yıllara göre değişimi; yıllara göre Türkiye’ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı; yıllara göre konaklama tesisi sayıları; türlerine ve sınıflarına göre konaklama tesisi sayıları; yıllara göre konaklama tesisleri doluluk oranları ve yıllara göre ortalama kalış süreleri incelenecektir.

Turist Sayısı ve Turizm Geliri

Aşağıdaki çizelgeye (Çizelge 2. 3) göre 1963 yılından 2007 yılına kadar olan süreçte istisnalar olsa da her yıl devamlı olarak yabancı ziyaretçi sayısında artış gözlenmiştir. Ziyaretçi sayısına bağlı olarak harcama miktarları da devamlı artmıştır.

Çizelge 2. 3: Türkiye, Yıllara Göre Yabancı Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri [18]

YILLAR İTİBARIYLA TURİST SAYISI VE TURİZM GELİRİ									
Yıllar	Yabancı Ziyaretçi Sayısı (bin kişi)	Deği şim%	Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon\$)	Deği şim%	Yıllar	Yabancı Ziyaretçi Sayısı (bin kişi)	Deği şim%	Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon\$)	Deği şim%
1963	198	*	7	*	1986	2 391	-8,5	1 215	-18
1964	229	15,7	8	14,3	1987	2 855	19,4	1 721	41,6
1965	361	57,6	13	62,5	1988	4 172	46,1	2 355	36,8
1966	449	24,4	12	-7,7	1989	4 459	6,9	2 556	8,5
1967	574	27,8	13	8,3	1990	5 389	20,9	2 705	5,8
1968	602	4,9	24	84,6	1991	5 517	2,4	2654	-1,9
1969	694	15,3	36	50	1992	7 076	28,3	3 639	37,1
1970	724	4,3	51	41,7	1993	6 500	-8,1	3 959	8,8
1971	926	27,9	62	21,6	1994	6 670	2,6	4 321	9,1
1972	1 034	11,7	103	66,1	1995	7 726	15,8	4 957	14,7
1973	1 341	29,7	171	66	1996	8 614	11,5	5 650	13,9
1974	1 110	-17,2	193	12,9	1997	9 689	13	7 008	23,9
1975	1 540	38,7	200	3,6	1998	9 752	0,6	7177	2,4
1976	1 675	8,8	180	-10	1999	7 464	-23,4	5 193	-27,64
1977	1 661	-0,8	204	13,3	2000	10 412	39	7 636	47

Çizelge 2.3'ün devamı: Türkiye, Yıllara Göre Yabancı Ziyaretçi Sayısı ve Turizm Geliri [18]

YILLAR İTİBARIYLA TURİST SAYISI VE TURİZM GELİRİ									
Yıllar	Yabancı Ziyaretçi Sayısı (bin kişi)	Deği şim%	Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon\$)	Deği şim%	Yıllar	Yabancı Ziyaretçi Sayısı (bin kişi)	Deği şim%	Yabancı Ziyaretçi Harcaması (Milyon\$)	Deği şim%
1978	1 644	-1	230	12,7	2001	11 569	11	8 090	5,9
1979	1 523	-7,4	280	21,7	2002	13 247	14,5	8 481	4,7
1980	1 288	-15,4	326	16,4	2003	14 030	5,3	9 677	14,1
1981	1 405	9,1	381	16,9	2004	17 517	24,86	12 125	25,3
1982	1 391	-1	370	-2,9	2005	21 124	20,6	13 929	14,8
1983	1 625	16,8	411	11,1	2006	19 819	-6,2	12 553	-9,8
1984	2 117	30,3	840	104,4	2007	23 341	17,77	13 990	11,4
1985	2 614	23,5	1 482	76,4					

Aşağıdaki çizelge (Çizelge 2. 4) 1986 yılından 2008 yılına kadar olan süreçte Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin sayısının aylara göre dağılımını göstermektedir. Aylara göre bakıldığında 7. ve 8. aylarda (temmuz ve ağustos) diğer aylara göre daha fazla ziyaretçi geldiği görülmektedir.

Çizelge 2. 4. Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı, Aylara Göre Dağılım [19]

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLER AYLARA DAĞILIM													
(Bin kişi)													
YIL LAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Toplam
1986	79	77	138	183	232	234	316	338	277	231	151	128	2.384
1987	77	90	104	230	286	321	393	456	341	265	152	135	2.850
1988	112	126	200	298	451	434	595	601	543	440	205	163	4.168
1989	110	126	251	345	479	443	562	633	605	462	245	192	4.453
1990	115	143	242	429	529	559	707	777	667	526	367	323	5.384
1991	158	157	284	376	502	517	635	761	773	581	404	366	5.514
1992	208	255	337	579	739	727	970	992	861	697	370	336	7.071
1993	211	273	343	578	797	682	743	784	692	699	382	309	6.493
1994	267	301	394	468	644	671	820	899	773	695	392	341	6.665
1995	274	302	368	535	732	810	1.008	1.070	1.054	836	393	340	7.722
1996	284	324	537	556	874	902	1.106	1.153	1.117	909	452	395	8.609
1997	300	315	555	640	1.020	1.045	1.208	1.427	1.207	949	540	500	9.706
1998	350	371	478	642	987	1.039	1.145	1.377	1.164	1.034	502	371	9.460
1999	359	372	409	427	691	785	932	1.079	876	801	436	321	7.488
2000	334	354	435	721	986	1.079	1.526	1.419	1.369	1.178	602	424	10.427
2001	359	405	547	885	1.232	1.388	1.777	1.601	1.440	1.066	521	398	11.619
2002	307	426	676	853	1.326	1.458	1.897	1.900	1.771	1.420	663	560	13.257
2003	364	481	500	669	1.146	1.511	2.131	2.275	1.874	1.658	776	644	14.030
2004	534	608	784	1.104	1.799	1.898	2.591	2.493	2.125	1.842	950	789	17.517
2005	699	693	1.107	1.349	2.303	2.403	3.164	2.859	2.502	2.107	1.052	862	21.123
2006	667	627	922	1.373	1.919	2.369	3.110	2.906	2.267	1.714	1.020	927	19.819
2007	714	787	1.100	1.521	2.288	2.774	3.624	3.384	2.799	2.153	1.177	1.019	23.341
2008	783	896	1.305	1.648									

Türkiye’de Bulunan Konaklama Tesisleri

Çizelge 2. 5: Türkiye’deki Konaklama Tesisleri, Yıllara Göre[20]

YILLAR	Turizm İşletme Belgeli Tesisler			Turizm Yatırım Belgeli Tesisler		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
1966	165	*	16.151	291	*	23.807
1967	196	*	18.158	371	*	29.859
1968	225	*	21.643	350	*	26.803
1969	249	*	24.907	340	*	29.048
1970	292	*	28.354	301	*	25.872
1971	337	*	32.114	259	*	25.619
1972	363	*	34.628	157	*	19.874
1973	388	*	38.528	180	*	24.605
1974	400	*	40.895	185	*	25.739
1975	421	23.860	44.957	202	12.846	25.956
1976	439	24.983	47.307	227	12.802	26.068
1977	446	26.496	50.379	261	14.359	28.230
1978	473	27.233	52.385	261	13.127	26.190
1979	494	28.013	53.956	265	12.803	25.727
1980	511	28.992	56.044	267	13.019	26.288
1981	529	30.050	58.242	278	15.159	30.291
1982	569	32.011	62.372	339	18.172	36.332
1983	611	33.694	65.934	376	21.410	43.425
1984	642	34.666	68.266	412	26.372	53.615
1985	689	41.351	85.995	501	34.251	71.521
1986	731	44.342	92.129	638	48.615	101.383
1987	834	51.040	106.214	892	73.537	153.786
1988	957	58.914	122.306	1.268	105.736	218.445
1989	1.102	70.603	146.086	1.662	139.497	288.896
1990	1.260	83.953	173.227	1.921	156.702	325.515
1991	1.404	97.260	200.678	1.987	158.372	331.711
1992	1.498	105.476	219.940	1.938	148.017	309.139
1993	1.581	113.995	235.238	1.788	132.395	276.037
1994	1.729	128.065	265.136	1.578	114.913	240.392
1995	1.793	135.436	286.463	1.334	96.517	202.483
1996	1.866	145.493	301.524	1.309	96.592	202.631
1997	1.933	151.055	313.298	1.402	110.866	236.632
1998	1.954	151.397	314.215	1.365	116.286	249.125
1999	1.907	153.749	319.313	1.311	114.840	245.543
2000	1.824	156.367	325.168	1.300	113.452	243.794
2001	1.980	175.499	364.779	1.240	107.262	230.248
2002	2.124	190.327	396.148	1.138	102.972	222.876
2003	2.240	202.339	420.697	1.130	111.894	242.603
2004	2.357	217.664	454.290	1.151	118.883	259.424
2005	2.412	231.123	483.330	1.039	128.005	278.255
2006	2.475	241.702	508.632	869	123.326	274.687

Yukarıdaki çizelgede (Çizelge 2. 5) turizm işletme belgeli tesis sayısının, buna bağlı toplam oda ve yatak arzının yıllara göre arttığı görülmektedir. Aşağıdaki çizelgede (Çizelge 2. 6) 2006 yılı sonu itibariyle tesis türü ve sınıflarına göre tesis, oda ve yatak sayısı verileri yer almaktadır. Buna göre toplam 869 adet turizm yatırımı belgeli tesis olup 123.326 oda, 274.687 yatak mevcuttur. Ayrıca 2.475 adet turizm işletmesi belgeli tesis olup , 241.702 adet oda, 508.632 adet yatak mevcuttur.

Çizelge 2. 6: Türkiye'deki Konaklama Tesisleri, Yıllara Göre[21]

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI : (31.12.2006)							
TÜRÜ	SINIFI	TURİZM YATIRIMI BELGELİ			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ		
		TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
OTELLER	5 YILDIZLI	153	45 867	103 028	216	65 687	140 005
	4 YILDIZLI	213	39 194	85 621	416	61 695	128 627
	3 YILDIZLI	183	13 149	28 137	587	42 918	87 768
	2 YILDIZLI	116	4 351	8 858	679	27 793	55 050
	1 YILDIZLI	34	927	1 969	107	3 049	5 982
	TOPLAM	699	103 488	227 613	2 005	201 142	417 432
MOTELLER	1.SINIF	-	-	-	3	133	248
	2.SINIF	1	36	72	8	193	381
	Motel	4	81	164	9	211	436
	TOPLAM	5	117	236	20	537	1 065
TATİL KÖYLERİ	1.SINIF (5 YILDIZ LI)	27	7 870	17 483	73	23 389	51 654
	2.SINIF (4 YILDIZ LI)	14	3 307	7 934	24	4 081	9 438
	TOPLAM	41	11 177	25 417	97	27 470	61 092
PANSİYONLAR		43	882	1 760	75	1 234	2 433
KAMPİNGLER		5	645	1 819	8	445	1 422
OBERJLER		1	58	120	4	383	954
APART OTELLER		19	1 836	5 310	107	4 518	11 131
ÖZEL BELGELİLER		22	680	1 515	148	4 439	9 618
GOLF TESİSLERİ		5	284	612	2	199	485
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ		1	106	216	3	225	499
TURİZM KOMPLEKSİ		6	2 952	6 543	2	916	1 987
BUTİK OTEL		16	684	1 542	2	118	250
B TİPİ TATİL SİTESİ		3	363	1 784	1	25	112
DAĞ EVİ		1	24	120	1	51	152
KIRSAL TURİZM TESİSİ		2	30	80	-	-	-
T O P L A M		869	123 326	274 687	2 475	241 702	508 632

Aşağıdaki çizelgeye (Çizelge 2. 7) göre 1990 yılından 2006 yılın kadar %35 ila %55 arasında değişen doluluk oranları gerçekleşmiştir. Çizelgeye bakıldığında yabancılar yerlilerden 2 ila 3 kat daha çok sayıda konaklama tesislerini kullanmışlardır.

Çizelge 2. 7: Türkiye, Yıllara Göre Konaklama Tesisleri Doluluk Oranları[22]

YIL	DOLULUK ORANLARI %		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
	%		
1990	16,4	31,7	48,1
1991	17	20,6	37,6
1992	17,6	32,2	49,8
1993	16,6	29,3	45,9
1994	14,5	24,6	39,1
1995	16,1	30,8	46,9
1996	15,9	35,3	51,2
1997	16	38,6	54,6
1998	15,6	30,6	46,1
1999	16,7	20,4	37,1
2000	13,49	23,34	36,82
2001	12,8	32,8	45,6
2002	12,65	36,04	48,69
2003	13,33	33,56	46,89
2004	13,5	36,57	50,07
2005	13,16	39,22	52,38
2006	14,91	32,35	47,26

Aşağıdaki çizelgeye (Çizelge 2. 8) bakıldığında 1990 yılı ile 2006 yılı arasında gerçekleşmiş konaklama verilerine göre, konaklama tesislerine gelen ziyaretçiler ortalama 2.7 gün ile 3,3 gün arasında konaklamaktadır. Yıllara göre; yerli turist ortalaması 1,8 gün ile 2,2 gün, yabancı turist ortalaması 3,4 gün ile 4,5 gün arasında değişmiştir.

Çizelge 2. 8: Türkiye, Yıllara Göre Konaklama Tesisleri Ortalama Kalış Süreleri[22]

YIL	ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
	GÜN SAYISI		
1990	1,9	3,4	2,7
1991	2,1	4	2,8
1992	2,2	4,5	3,3
1993	2	4,2	3
1994	2	4,4	3,1
1995	1,9	4	2,9
1996	2	4	3
1997	1,9	3,8	2,9
1998	2	4	3
1999	2,1	4,3	2,9
2000	1,9	4,2	2,9
2001	1,8	4,1	3,1
2002	1,9	4,4	3,3
2003	1,9	4,5	3,3
2004	1,9	4,5	3,3
2005	1,8	4,3	3,2
2006	1,9	3,9	2,9

Aşağıdaki çizelge (Çizelge 2. 9) Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçilerin 2005-2006-2007 yıllarında, başlıca turistik merkezlere göre dağılımını vermektedir. Antalya İli, belirtilen 3 yılda, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %30'unu misafir etmiştir. Antalya'yı yaklaşık %23 ila %27 oran ile İstanbul ve %11 ila %13 oranı ile Muğla izlemiştir.

Çizelge 2. 9: Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Başlıca Turistik Merkezlere Göre Dağılımı [23]

İller	2005	%	2006	%	2007	%
Antalya	6.884.636	32,6%	6.011.183	30,3%	7.291.734	31,2%
İstanbul	4.849.220	23,0%	5.346.681	27,0%	6.453.598	27,6%
Muğla	2.835.893	13,4%	2.345.485	11,8%	2.571.920	11,0%
İzmir	788.999	3,7%	776.689	3,9%	966.693	4,1%
Aydın	338.923	1,6%	404.631	2,0%	509.872	2,2%
Diğer	5.427.215	25,7%	4.935.164	24,9%	5.547.257	23,8%
Toplam	21.124.886	100,0%	19.819.833	100,0%	23.341.074	100,0%

Çizelge 2. 10 ve Çizelge 2. 11'e bakıldığında; Antalya, Türkiye'deki belgeli turizm işletmelerinin %25,4'ünü, Türkiye'deki bu tür tesislerdeki yatak sayısının ise % 42,9'unu barındırdığı görülmektedir. Çizelgeye göre oda ve yatak sayısında Antalya'yı, Muğla ve İstanbul izlemektedir.

Çizelge 2. 10: Belgeli Turizm İşletmelerinin Başlıca Turistik Merkezlere Göre Dağılımı / Belge Türüne Göre [24] (2007)

	Yatırım Belgeli				İşletme Belgeli			
	Tesis	%	Yatak	%	Tesis	%	Yatak	%
İstanbul	66	8,5	21.942	8,6	352	14	57.123	10,7
Antalya	211	27,2	102.041	40	625	24,9	235.382	44,2
Muğla	136	17,5	53.035	20,8	372	14,8	77.932	14,6
İzmir	43	5,5	14.549	5,7	138	5,5	26.195	4,6
Aydın	24	3,1	8.453	3,3	91	3,6	21.140	4
Diğer	295	38,1	54.831	21,5	934	37,2	114.406	21,5
Toplam	775	100	254.851	100	2.512	100	532.178	100

Çizelge 2. 11: Belgeli Turizm İşletmelerinin Başlıca Turistik Merkezlere Göre Dağılımı / Toplam (2007) [24]

	Toplam			
	Tesis	%	Yatak	%
İstanbul	418	12,7%	79.065	10,0%
Antalya	836	25,4%	337.423	42,9%
Muğla	508	15,5%	130.967	16,6%
İzmir	181	5,5%	40.744	5,2%
Aydın	115	3,5%	29.593	3,8%
Diğer	1229	37,4%	169.237	21,5%
Toplam	3287	100,0%	787.029	100,0%

Yukarıda sunulan istatistiklerin, bölge ve illere göre ayrıntıları; tezin başlığını oluşturan "otel değerlendirme" işlemlerinde kullanılan önemli veri kaynaklarıdır.

İstatistiki verilere bakarak değerlemeye konu olan konaklama tesisinin bugünü ve geleceği hakkında yorum yapılabilir. Bölgede; sunulan oda ve yatak arzı ile ziyaretçilerin gerçekleşen oda ve yatak talebi, sezon bilgisi (tercih edilen ayların belirlenmesi), türlere ve sezona göre değişen doluluk oranları ve ortalama kalış süreleri, turizm geliri (oda fiyat bilgileri), ulaşım/trafik bilgileri (uçak, gemi, otobüs seferleri), değerlendirme uzmanı için yol gösterici olmaktadır. Otel değerlendirme bölümünde konaklama tesislerinin değerlemesinde kullanılan istatistikler daha ayrıntılı olarak anlatılacaktır.

2.1.8. Otel Bölümü Değerlendirme

Konaklama sektörü; Dünya’da bir endüstri haline gelmiştir. Konularında uzmanlaşmış otel zincirleri Dünya’ya yayılmaktadır. Bu zincirlerin uzantıları Türkiye’de de görülmekte olup son yıllarda sayıları daha da artmıştır. Yerel yatırımcı ve işletmeciler uluslararası zincirlerin uygulamalarına göre yatırımlarına ve işletmelerine yön vermektedirler. Yatırımların ve tesislerde sunulan hizmetin, bilimsel ve denenmiş yöntemlere dayandırılması yatırımların sonuçlarını daha da verimli hale getirmektedir. Gayrimenkul geliştirme, inşaat, iç mimari, otelcilik ve pazarlama bilimlerinden yardım alınarak planlanan yatırımlar, dengeli piyasa koşullarında yüksek oranda başarılı olmaktadır.

Türkiye’nin konaklama ve ulaşım istatistiklerine bakıldığında her yıl yaşanan artış göze çarpmaktadır. Buna rağmen hatalı turizm politikası sebebiyle, ülkenin ucuz ve kalitesiz turizm imajı ve turist başına harcama verilerinin düşüklüğü düşündürücüdür. Doğru turizm politikası ile nicelik yerine niteliğe önem verilmesi ve ülke potansiyellerinin iyi kullanılması; ülkenin turizm geliri arttıracak gibi, turizmle bağlantılı sektörlerin de gelişmesine olanak sağlayacaktır. Yaratılan artı değerın tez konusu olan otel değerlerine katkısı da olacağı açıktır.

2.2. Gayrimenkul Değerleme

Bu bölümde sırasıyla “değer”; “gayrimenkul”; “değerleme” ve “gayrimenkul değerlendirme” kavramlarının tanımları yapılacak, Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme tarihine değinilecek, değerlemenin amacı, kullanım alanı, davranış kuralları ve ahlaki ilkeler belirtilecektir. Dünya’nın değişik ülke ve kıtalarında kabul edilmiş ve ilgili kurumlar tarafından kullanılan değerlendirme standartlarına değinilecek, Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme ile ilişkili kurumlar ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili mevzuata yer verilecektir.

Devamında taşınmaz değeri kavramı ve farklı değer tanımları incelenecek, değerlendirme yaklaşımlarına değinilecek, değeri etkileyen faktörler sorgulanacaktır. Daha sonra değerlendirme raporu hazırlama aşamasında yapılan araştırmalar ve raporlama anlatılacaktır. Son aşamada ise kısaca gayrimenkul değerlendirme bölümünün değerlendirmesi yapılacaktır.

2.2.1. Tanımlar

Değer:

Değer kavramının kelime anlamı aşağıda verilmiştir.

Türk Dil Kurumu tarafından yayımlanan [25] yer alan “Büyük Türkçe Sözlük”te **değer** kelimesinin tez konusu ile ilişkili anlamları aşağıda sıralanmıştır.

1. “Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet, valör”
2. “Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha”
3. “Yüksek ve yararlı nitelik.”
4. “Kişinin isteyen, gereksinim duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısında beliren şey. Nesne ya da özelliklerin bir ölçme aracı ya da değerlendirme ölçütüne göre aldığı yer, taşıdığı nicelik.”
5. “Mallar arasında gerçekleşen değişim oranı. “
6. “Bir malın karşılık değeri. “
7. “Bir nesnenin para ile dile getirilen değişim değeri. “
8. “Ekonomik değer. “
9. “Bilirkişilerce bir mala biçilen değer”
10. “Neoklasik iktisada göre tüketicinin son biriminin faydasını dikkate alarak bir mala verdiği görelî önem. “

İngiliz dilinden Türkçe’ye “**value**” kelimesi “*değer, önem*” olarak çevrilebilir[26] . Yine başka kaynaktan[27] “**value**” kelimesi “*bir şeyin yararlılığı ya da önemi*”, “*bir şeyin satış ya da takas yolu ile değişimindeki para miktarı*”, “*ödenen miktar ile karşılaştırılan değer*” olarak belirtilmiştir. Yine İngiliz dilinde “**worth**” kelimesi “*değer, eder*” anlamında kullanılmaktadır. [26]

Türkiye’de geçerli olan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’in 4.5 nolu maddesine göre “**değer**”, aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

“..satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.”

Profesyonel Değerleme Uygulaması Tek Tip Standartları'na (USPAP) göre **değer**; *“bir mülkün, malın veya hizmetin herhangi bir zamanda alıcı ve satıcılar için ifade ettiği parasal kıymet”* , *“taşınmaz varlık mülkiyetine ilişkin gelecek kazançların bugünkü değeri”* dir.

Gayrimenkul (Taşınmaz):

Gayrimenkul kavramının kelime anlamı aşağıda verilmiştir.

Türk Dil Kurumu tarafından yayımlanan[25] “Büyük Türkçe Sözlük”te **taşınmaz** kelimesinin anlamı *“Ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul”*, *“Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar”* ve *“Ev, arsa, bahçe vb. taşınamayan mal ve mülklerin ortak adı.”* olarak geçmektedir. Aynı sözlükte **gayrimenkul** *“taşınmaz”* olarak kayıtlıdır.

Türkiye’de geçerli olan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’in 3.1. nolu maddesine göre **“gayrimenkul”**, aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

“Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir ‘şey’dir. Her devletin yerel yasaları, gayrimenkulü, kişisel mülkten ayıran esaslar koymuşlardır. Bu yasal kavramlar bazı devletlerce kabul edilmemiş olsa da önemli terim ve kavramları belirtmek için burada benimsenmişlerdir.”

“Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ(Seri:VIII, No:53)”in 3.maddesine göre **gayrimenkul** tanımı aşağıda yer almaktadır:

“ 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.”

Taşınmaz / gayrimenkul kelimelerinin İngiliz dilinde karşılığı olarak “real estate”, “real property” “landed property” kelimeleri kullanılmaktadır[26] .

Değerleme

Değerleme kavramının kelime anlamı aşağıda verilmiştir.

Türk Dil Kurumu tarafından yayımlanan [25] “Büyük Türkçe Sözlük”te **değerleme** kelimesinin anlamı *“1. Değerlemek işi. 2. Değer biçme, bir malın değerini belirleme, valüasyon”* olarak geçmektedir.

İngiliz dilinden Türkçe'ye **valuation**: “değer biçme, oranlama” olarak çevrilebilir. Yine **appraise**: “değer biçmek”, **appraisal / appraisalment**: “değer biçimi” olarak çevrilebilir[26] . Yine başka kaynakta **valuation**: “bir şeyin ne kadar para ettiğini hesaplama işlemi” olarak belirtilmiştir. **Appraise**: “bir şeyin değerini, kalitesini, durumunu takdir etme”, **appraisal**: “bir şeyin değerini, kalitesini, durumunu takdir etme işlemi” olarak belirtilmiştir [27] .

Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerleme:

Çeşitli kaynaklardan alınan gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme tanımları aşağıda sıralanmıştır:

-“Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri” [28]

-“Genel anlamda, bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız, ve objektif ölçütlere dayandırılarak kestirimi.” [29]

- “(Appraisal) Belli bir gayrimenkulün tanımlanmış çıkarlarının ya doğası, nitelikleri, değeri, yararlılığı, ya da çeşitli yönleri ile ilgili bir analiz, görüş ya da sonuç. Bu anlamda; değer biçme, danışma ve incelemeyi de içine alan çeşitli işleri kapsar. Değer biçme işlemi ya da süresi, değer biçilmesi”. [30]

Profesyonel Değerleme Uygulaması Tek Tip Standartları'na(USPAP) [30] göre değerlendirme ve değerlendirme olarak ayrılmaktadır.

Değerleme (Valuation), bir gayrimenkulün belli bir kısmının ya da kısımlarının belli bir tarih itibarı ile piyasa değerini, sigorta değerini, yatırım değerini, ya da gerektiği gibi tanımlanmış diğer değerlerini hesaplama işlemi, **değerlendirme (evaluation)**, bir gayrimenkulün bir kısmının yapısı, niteliği, ya da yararlılığının ya da taşınmaz varlıklara yönelik çıkarların ya da bunun çeşitli yönlerinin bir değer biçilmesini gerektirmeyen incelemesi; bazen danışmanlık anlamında kullanılır.

Gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme, günlük kullanımda “ekspertiz” kelimesi ile de ifade edilmektedir.

2.2.2. Değerlemenin Amacı, Kullanım Alanı, Davranış Kuralları ve Ahlaki İlkeler:

Değerlemenin amacı, herhangi bir mülkiyet hakkının tanımlanmış değerinin saptanması ya da mülkiyet haklarıyla ilgili kararlara ilişkin değerlendirme çalışması (danışmanlık görevi) yapılmasıdır. Değerleme uzmanı, müşteriden gelen taleplerin

amacını tespit ederek talep edilenin bir değerlendirme ya da değerlendirme olduğunu saptamalıdır. **Profesyonel Değerleme Uygulaması Tek Tip Standartları'na** (USPAP) göre değerlemenin amacı her raporda belirtilmelidir.

Değerleme USPAP'a göre aşağıdaki alanlarda kullanılmaktadır:

Mülkiyet Transferi: Alım-satım işlemlerinde alıcı ve satıcılar için değer biçilmesi.

Finansman ve Kredi: Borç alanlar ve kredi verenler için ipotek kredileri konularında bilgi sağlanması, yatırımcılara yatırım amaçlı mülk satın alma konusunda tavsiyelerde bulunulması.

Yasal Haklar: İstimlak (kamulaştırma), boşanma (adil paylaşım) ve / vb. uzmanlık gerektiren davalarda taşınmazlara ilişkin çıkarlara ve katlanılan zararlara değer biçilmesi. İpotekli malın haczi durumunda değer biçilmesi.

Vergi: Mülkün vergi değerinin belirlenmesi. Amortisman için bir esas oluşturulmasına yardımcı olunması. Hibe(bağış) ve veraset vergilerinin saptanması için bilgi sağlanması.

Yatırım Danışmanlığı: Kiralama koşullarının belirlenmesi için esas oluşturmakta, inşaat ve onarım yapılabilirliğinin saptanmasına yardımcı olunmaktadır. Hasar durumunda sigorta şirketlerinin ve poliçe sahiplerinin ihtiyaçlarına cevap verilmektedir. Hasımlar arası sorunların hakem kararı ile çözülmesini kolaylaştırmaktadır. Piyasadaki arz ve talep eğilimlerini analiz eder.

UDES'e göre değerlendirme işlemleri, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan dürüst ve ehil profesyonel değerlendirme uzmanları tarafından yapılmalıdır. Değerleme etiğine göre değerlendirme uzmanı eğitimli, deneyimli, beceri sahibi, ulusal değerlendirme kurumu üyesi, dürüst, çıkar çatışmalarına taraf olmayan, müşteri bilgilerini gizlilik ilkesine göre muhafaza eden, tarafsız ve yetkin olmalıdır [32] .

2.2.3. Değerleme Standartları

Gelişmiş ülkelerde değerlendirme işinin etik ve teknik kurallara uygun yapılmasının sağlanması için ilgili değerlendirme birlikleri/kuruluşları tarafından oluşturulmuş değerlendirme standartları bulunmaktadır. Bu değerlendirme birliklerinden biri olan Değerleme Vakfı'nın (The Appraisal Foundation) Mart 2002 tarihli yayınına [33] göre, Dünya'da, ilgili kurumlar tarafından geçerli 7 adet değerlendirme standardı yayımlanmıştır.

1) Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards - EVS)

Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu / The European Group of Valuers' Association (TEGoVA [34]) tarafından oluşturulmuş olup *Mavi Kitap / Blue Book* olarak da adlandırılmaktadır. TEGoVA grubuna İngiltere dahil Avrupa ülkelerinin çoğu ülkesine ek olarak Rusya'nın, Türkiye'nin (DUD [35]), Kazakistan'ın, ve ABD'nin (AI [36]) değerleme birlikleri / dernekleri üyedir.

2) RICS Değerleme Standartları (RICS Valuation Standards)

İngiltere'de, Lisanslı Bilirkişiler Kraliyet Kurumu / Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS [37]) tarafından oluşturulmuş olup, *Kırmızı Kitap / Red Book* olarak da adlandırılmaktadır.

3) Profesyonel Değerleme Uygulaması Tek Tip Standartları (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP)

Değerleme Standartları Kurulu / Appraisal Standards Board [38] tarafından oluşturulmuştur.

4) Uluslararası Değerleme Standartları (International Valuation Standards - IVS)

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi / International Valuation Standards Committee (IVSC [39]) tarafından oluşturulmuş olup, *Beyaz Kitap / White Book* olarak da adlandırılmaktadır.

5) Avustralya Gayrimenkul Enstitüsü Profesyonel Uygulaması (Professional Practice of the Australian Property Institute - API)

Avustralya Gayrimenkul Enstitüsü [40] tarafından oluşturulmuştur.

6) Malezya Değerleme Uzmanları ve Emlakçılar Kurulu'nun Malezya Değerleme Standartları (Malaysian Valuation Standards of the Boards of Valuers, Appraisers and Estate Agents, Malaysia - MVS)

Malezya Değerleme Uzmanları ve Emlakçılar Kurulu [41] tarafından oluşturulmuştur.

7) Singapur Değerleme Uzmanları Enstitüsü Değerleme Standartları ve Yönergesi (Valuation Standards and Guideline of the Singapore Institute of Surveyors and Valuers - SVS)

Singapur Değerleme Uzmanları Enstitüsü [42] tarafından oluşturulmuştur.

Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi tarafından oluşturulan "Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)" tercüme edilerek "Sermaye Piyasasında

Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (SERİ: VIII, NO:45)² olarak 6 Mart 2006 tarih, 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış ve Türkiye’de kaynak olarak kullanılabilir bir standart oluşturulmuştur. UDES’in amacı tebliğde:

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

şeklinde belirtilmiştir.

2.2.4.Taşınmaz Değeri Kavramı ve Farklı Değer Tanımları:

Bu bölümde taşınmaz değerinin subjektif ve objektif olarak ayrımı ile UDES ve diğer kaynaklara göre değer tipleri anlatılacaktır.

2.2.4.1.Taşınmaz Değeri Kavramının Subjektif ve Objektif Olarak Ayrımı:

“Değer” kavramı; subjektif değer ve objektif olarak ayrılabilir:

a) Subjektif Değer:

Mülk sahibi ya da mülk ile ilişkili olarak piyasadaki diğer aktörlerden farklı çıkarları olan kişiler açısından bir taşınmazın değeri olarak da tanımlanabilir.

Yalın(2005)’a göre değer kavramları, arz eden açısından piyasa ekonomisinde maliyet değeri olarak akla gelmektedir. Bir malın edinilmesi için yapılan ya da hesaplanan masraflar, ilgilisi için değer anlamı taşımaktadır. Masrafların uygun ya da uygun olmayan ekonomik koşullarda yüksek ya da düşük olması önemli değildir. Ekonomik bir birey, edindiği malı pazara sunarsa, kendi ihtiyacını en azından masraf değerine göre belirlemeye, bununla değişime ulaşmaya çalışır. Diğer taraftan piyasa ekonomisinde talep eden taraf, malın ekonomik kullanımdan elde edeceği kazançla göre yatırım hesabı yapar[43] .

² 25 Ağustos 2006 Tarih, 26270 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ(Seri: VIII, No: 48)” ile bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

b) Objektif Değer

Kısaca piyasada yer alan aktörlerin çoğunluğu için geçerli olan değer olarak tanımlanabilir. Piyasa (pazar) değeri olarak ifade edilen değer objektif olma özelliğini taşımaktadır. Maliyete göre değil piyasa verisi ve gelir verisine göre belirlenmektedir.

Subjektif ve Objektif Değer Kavramlarının Örneklerle Karşılaştırılması

Her maliyetin değer yaratmadığı gayrimenkul piyasasından edinilen bilgiye göre doğrudur. Örneğin imarlı bir arsa üzerine bir villa inşa eden kişi, arsa satın alımı maliyeti(arsa fiyatı, tapu harcı) ve bina inşa maliyetine (projelendirme, ruhsat harçları, inşaat malzemesi, işçilik ve ilgili tapu harçları) katlanmıştır ve yatırımcı karı da ekleyerek taşınmazı elden çıkarmak istemektedir. Fakat piyasada aynı konumda ve özellikte villalar, arz eden kişi ya da kurumların bazı maliyet vb. avantajları ya da piyasadaki durgunluk sebebiyle daha düşük fiyattan satışta ise yapılan maliyetten daha az bir piyasa değeri olacaktır. Yatırımcıya göre değeri masraftan fazla olmalıdır. Fakat piyasaya göre satış bedeli ve kira getirisi önemlidir. Daha düşük fiyata pazarlanan diğer villaların da kira getirisi aynı ise tercih onlardan yana olacaktır ve yatırımcı satış fiyatını kırmak durumunda kalacaktır.

İkinci bir örnek olarak aşağıdaki durum verilebilir :

Bir kişi orta gelir seviyesinde olan insanların ikamet ettiği bir bölgede bulunan bir apartman dairesini iç imalatı eksik şekilde kendi ikameti amaçlı 90.000 YTL karşılığında satın almıştır. Yakın çevrede iç imalatı tamamlanmış bir çok dairenin 100.000 YTL karşılığında satıldığı tespit edilmiştir. Bu kişi iç imalatı (seramik ve fayans, zemin döşemesi, mutfak ve banyo dolapları, vitrifiye vb.) piyasadaki dairelerden çok daha kaliteli malzeme ile tamamlamış ve daire satış bedeline ek olarak 40.000 YTL daha masraf yapmıştır. Daha sonra çeşitli nedenlerle taşınmazı elden çıkarmak istemektedir. Masrafların gereğinden fazla olması, piyasada bulunan ve normal kalitede malzeme ile tefriş edilmiş olan dairelerin fiyatından (100.000 YTL) çok daha fazla (90.000 YTL + 40.000 YTL= 130.000 YTL) fiyata satılmasını sağlamayabilir. Daire için pazarda en fazla 110.000 YTL teklif eden alıcılar çıkabilir. Buna göre daire sahibine göre taşınmazın değeri(subjektif değer) 130.000 YTL iken piyasa değeri (objektif) 110.000 YTL olabilir. Bu fark daha büyük, özellikli ve sınırlı sayıda alıcıya hitap eden taşınmazlarda daha da artabilir. Özellikle oteller, fabrikalar, alışveriş merkezleri buna örnek verilebilir.

Üçüncü örnek olarak bir taşınmaz ile ilgili pazardaki diğer kullanıcılardan farklı veya fazla çıkarı/getirisi bulunan aktöre göre taşınmazın değeri verilebilir. Bir ticari işletme sahibi maliki bulunduğu ve ofis olarak kullandığı dairesini, işletmesinin büyümesi ve

ek eleman alıştırma gereği ile bytmek istemektedir. Bu sebeple yan dairesi ile kendi dairesini birleştirmek istemektedir. Yan dairenin pazar değeri (objektif) 100.000 YTL olsa dahi söz konusu kişi bu daireye 110.000 YTL bedel (subjektif değer) demeye hazırdır.

Değer takdirinde kullanılan örneklerin subjektif değer olmamasına dikkat edilmesi gerekmekte olup, örneklem sayısının fazla olmasının objektif değer örneklerine ulaşmanın yolu olduğu sylenabilir.

Bu yüzden değer takdiri için toplanan satış verilerinin objektif değer olması önemlidir. Bunu sağlayabilmek için mümkün olduğu kadar fazla veri incelenmesi gerekmektedir.

2.2.4.2. Uluslararası Değerleme Standartları(UEDES)'na ve Diğer Kaynaklara Göre Değer Tipleri:

UEDES'in giriş bölümünün 4.maddesinde pazar değeri ve pazar dışı değer kavramları açıklanmıştır.

a) Pazar Değeri:

UEDES'te pazar değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“4.0 Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanır ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

4.1 Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.

4.1.1 Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.

4.1.2 Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

4.1.3 Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.

4.1.4 Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir. “

UEDES'e göre[32] göre pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

Profesyonel Değerleme Uygulaması Tek Tip Standartları (USPAP)'na göre piyasa değeri tanımı aşağıdaki şekildedir:

“Belirlenmiş mülkiyet haklarının belirli bir tarihte, rekabetçi bir piyasaya arz edildikten sonra; adil bir satış için gerekli koşullar altında, hem alıcının ve hem de satıcının mantıklı, bilgili ve kendi menfaatleri çerçevesinde her ikisinin de zorlama altında olmadığı varsayımı ile, nakit veya nakde eşdeğer koşullarda ya da diğer kesin olarak ortaya konmuş koşullarda satılması gereken en olası fiyat”

Seele(1994) pazar değerini aşağıdaki gibi tanımlamıştır:

“Alışılmadık ya da kişisel ilişkiler dikkate alınmaksızın, alışılmış piyasa koşulları içerisinde, herkes tarafından erişilebilir düzenli satış fiyatı bir parselin rayiç bedelidir.”
[44]

Açlar(1977)’a [45] göre sürüm değeri (piyasa değeri) aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konularına göre normal olmayan, bireysel davranışlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme günü normal alım satımda, ulaşılması olası fiyattır.Bazı kaynaklarda rayiç değer olarak da adlandırılır.”

b) Pazar Dışı Değer:

UDES’te pazar dışı değer kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“4.2 Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

4.2.1 Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer.

Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.

4.2.2 Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.”

c) Pazar Dışı Değer Tipleri:

UDES’e göre pazar dışı değer tiplerine; kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri, sigorta edilebilir değer, vergilendirilebilir değer, hurda değer, tasfiye veya zorunlu satış değeri, özel değer, ipotek teminatlı kredi değeri ve birleşme değeri girmekte olup diğer kaynaklarda yer alan tipler de bu bölümde yer almaktadır.

Kullanım Değeri:

UDES’te kullanım değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

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

USPAP'a göre kullanım değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"Belirli bir mülkün belirli bir kullanım için taşıdığı değer. Kullanım değeri ekonomik bir malın verimliliğine dayanır. Az sayıda potansiyel alıcısı olan sınırlı piyasa mülklerinin değerlemesinin yapılması sırasında devreye girer. Kullanım değeri piyasa değerinden farklı olabilir."

Faaliyette bulunma değeri:

USPAP'a göre faaliyette bulunma değeri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"Bir mülkün fiilen işletilmesi sonucu yaratılan değer; belirli bir işletme kuruluşunun ayrıca değerlendirilmesi gereken bir bölümdür. Faaliyette bulunma değeri hem gayrimenkul ve hem de faaliyet halindeki bir ticari işletmenin görünmez değerinden oluşan bir ticari mülkün toplam değeridir. Şerefiye, prestij ve müşteri listeleri gibi unsurları içine alır. Otellerin, restoranların ve perakendeci dükkanlarının değerinin biçilmesinde kullanılır."

Yatırım Değeri:

UDES'te yatırım değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"3.2 Yatırım Değeri. Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir."

USPAP'a göre yatırım değeri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"Bir yatırımın belirli bir yatırımcı ya da yatırımcılar grubu için bireysel yatırım ihtiyaçlarına dayanan belirli değeridir. Yatırım değeri tipik bir alıcının piyasada ödediği değer değil, bir bireyin ödediği değerdir."

Faal İşletme Değeri:

UDES'te faal işletme değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"3.3 Faal İşletme Değeri: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir."

Sigorta Edilebilir Değer:

UDES'te sigortalananabilir değer kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"3.4 Sigortalananabilir Değer: Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir."

USPAP'a göre sigorta değeri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

"Bir hasar sigorta poliçesinin teminat koşullarına uygun bir varlığa ya da varlık grubuna takdir edilen değer bir bölümdür. Sigorta değerinin hesaplanmasında, hasar gören fiziksel maddelerin, değiştirilme ya da yeniden üretilme maliyeti esas

alınır. Tipik bir örnek olarak sigorta değeri arsaya değil bina yapılandırmalarına dayandırılır.”

Vergi Değeri:

UDES'te vergi değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“3.5 Vergi Değeri: Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1’de tanımlanan Pazar Değeri’nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.”

Türkiye Cumhuriyeti Kanunları’na göre vergi değeri, Emlak Vergisi Kanunu’nun 29.maddesine göre belirlenen değerdir:

”a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırak, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

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

USPAP’a göre vergi değeri aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“Bir mülkün kıymete göre vergilendirme sisteminde vergi kayıtlarına göre değeri.” olarak tanımlanmıştır. Bu standarda göre “piyasa değerinden daha yüksek ya da daha düşük olabilir, ya da piyasa değerinin belli bir yüzdesinin karşılığı olan bir vergi oranına dayandırılabilir.”

Hurda Değer:

UDES'te hurda değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“3.6.Kurtarılabılır Değer: Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.”

Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:

UDES'te tasfiye veya zorunlu satış değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“3.7 Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri: Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.”

Özel Değer:

UDES'te özel değer kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“3.8 Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.”

İpotek Teminatlı Kredi Değeri:

UDES'te ipotek teminatlı kredi değeri kavramı aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“3.9 İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, sözkonusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilecek muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.”

Açlar'a (1977) göre kredi değeri tanımı[45] aşağıdaki gibidir:

“Kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için belirlenen taşınmaz değeridir. Ancak bu değer, normal alım satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni krediyi veren kurumun sözleşme şartlarına uyulmadığında, taşınmazı kolayca satarak, açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, karı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamasıdır. Bu durum kredi kurumunun yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır.”

Taksitli Değer:

Yalın'a göre taksitli değer[43] : “*Taşınmaz bedelinin satış işleminden hemen sonra ödenemediği durumda geçerlidir. Ödeme süresi boyunca ulaşabilecek enflasyon oranı dikkate alınarak hesaplanır.*” şeklinde tanımlanmıştır.

d) En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri:

En verimli ve en iyi kullanım değeri UDES'e göre aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.”

En etkin ve verimli kullanım tanımı USPAP’a göre aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“Tipik bir alıcının bir arsa ya da mülk en karlı kullanımı ile ilgili olarak verdiği karar bir alıcının bir mülk için ödeyeceği fiyatı belirler. Bu nedenle, arsalar ve mülkler en etkin ve verimli kullanımları içinde kullanılma eğilimi gösterirler. En etkin ve verimli kullanım, boş bir arazinin ya da yapılandırılmış bir mülk fiziksel olarak olası, uygun bir şekilde desteklenen, finansal açıdan yapılabilir ve en yüksek değeri verecek şekilde olası akılcı ve yasal kullanımı.

En etkin ve verimli kullanımın iki tipi:

“1- Bir arazinin ya da arsasının boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımı- Tüm akılcı ve alternatif kullanımlar arasında iş gücü , sermaye ve koordinasyon için gerekli ödemeler yapıldıktan sonra en yüksek bugünkü arazi değerini sağlayan kullanım. Bir mülk, arazi parçasının boş olduğu ve üzerindeki mevcut yapılandırmaların yıkılması ile boşaltılabileceği varsayımına dayandırılan kullanımı.

2-Mülkün yapılandırıldıktan sonraki en etkin ve verimli kullanımı. Bir mülkten mevcut şekli ile yararlanılması. Mevcut bir mülk, mülkün toplam piyasa değerine katkıda bulunmaya devam ettiği sürece; ya da yeni bir geliştirme çabasının getirisi, mevcut binanın yıkım maliyetinden ve yeniden inşasından daha yüksek olana dek yenilenmeli ve bu şekilde muhafaza edilmelidir.”

2.2.5. Değerleme Yaklaşımları

Dünya’da kabul görmüş 3 adet ana değerlendirme yaklaşımı mevcuttur. UDES’te değerlendirme yaklaşımları “Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri” başlıklı 2. bölümün 9 nolu maddesinde açıklanmaktadır. USPAP’ta ise değerlendirme yaklaşımları “Bölüm 6 / Ders 7 / Veri Toplama ve Analiz” başlıklı bölümün “V. Veri Analizi” maddesinde anlatılmıştır. Aşağıda iki kaynaktan alınan yaklaşım tanımları verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

UDES’e göre :

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

USPAP’a göre:

“Satış karşılaştırma yaklaşımı için veriler öncelikle karşılaştırılabilir satışlardan türetilir.

1-Değerleme uzmanı uygun karşılaştırma birimlerini seçer. Müstakil konutlarda temel birim emlağın tamamıdır. Apartmanlarda birim dairelerin sayısı, ft² ya da odaların sayısı olabilir.

2-Değerleme uzmanları hangi mülklerin rekabetçi olduğuna karar verir. Tiyatrolarda birim koltuk sayısı olabilir.

3-Değerleme uzmanı konu mülkle karşılaştırılabilir satışlar arasındaki farkı tanımlar.

4-Değerleme uzmanı çeşitli mülk özelliklerinin değer katkılarını çözmeye nasıl başlanacağına karar verir.”(USPAP)

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

UDES’e göre :

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

USPAP’a göre:

“Gelir yaklaşımı için veriler öncelikle karşılaştırılabilir satış verilerinden, karşılaştırılabilir kira verilerinden ve gelir ve gider hesaplarından türetilir. Değerleme uzmanı bu bilgilerin çoğunu görüşmeler sonucu geliştirir.

1- Değerleme uzmanı geneldeki kapitalizasyon oranları, öz kaynak kapitalizasyon oranları ve nakit akışları ile ilgili tahminler için satış verilerini analiz eder.

2- Değerleme uzmanı piyasadaki kiralara, boşluk karşılıkları ve kira çarpanları için karşılaştırılabilir kira verilerini analiz eder.

3-Değerleme uzmanı işletme gideri oranları, beklenen giderler ve net işletme gelirleri için söz konusu emlağın ve karşılaştırılabilir emlağın gelir ve gider hesaplarını analiz eder.” (USPAP)

Maliyet Yaklaşımı

UDES’e göre :

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

USPAP’a göre:

“Maliyet verileri ve amortisman bilgileri önce piyasadan türetilir.

1-Değerleme uzmanı arazi değeri, birikmiş amortisman, kar marjı ve binaların ve arazi yapılandırmalarının değer katkıları ile ilgili belirtiler için satış verilerini analiz eder.

2- Değerleme uzmanı girişimci teşvikleri de dahil olmak üzere maliyet tahminleri geliştirir.” (USPAP)

2.2.6. Değeri Etkileyen Faktörler

Değeri etkileyen faktörler içsel ve dışsal olarak ayrılabilir.

İçsel unsurlar doğrudan gayrimenkule ait olan özelliklerdir. Bunlar fiziksel unsur, fayda unsuru, kıtlık unsuru ve devredilebilirlik unsurudur.

- Taşınmazın fiziksel özelliği değeri etkilemektedir. Bina cinsi, inşaat malzemesi kalitesi, depreme dayanıklılığı, estetik mimari ve kaliteli işçiliğin değeri etkilediği piyasadaki satışlardan ve kullanıcı tercihlerinden izlenmektedir.
- Taşınmazdan elde edilen fayda taşınmaz değerini etkilemektedir. Gelir getiren taşınmazların aylık geliri yükseldikçe yüksek oranda örnekte satış değeri de yükselmektedir.
- Taşınmazın konum, büyüklük, mimari-inşaat kalitesi vb. özelliklerine göre benzerinin var olmadığı ya da satışta olmadığı durumlarda taşınmazın değeri yükselbilmektedir.
- Taşınmazın devredilebilir olması değerini etkilemektedir. Devir konusunda problemler değeri düşürmekte ve hitap ettiği kullanıcı sayısını azaltmaktadır [46] .

Dışsal unsurlar ekonomik, sosyo-kültürel ve hukuki mevzuat unsurlarıdır.

- Genel ekonomik durumdaki düşüş, krizler, satın alım gücünün düşmesi değeri düşürmektedir. Aynı zamanda piyasanın yükselmesi, ekonomik istikrarın sağlanması, alım gücünün artması ve taşınmazın içinde bulunduğu pazara olan talebin artması değeri olumlu yönde etkileyebilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu semtin sosyo-kültürel yapısı taşınmaz değerini etkilemektedir. Çöküntü bölgesi olarak da tabir edilen, sosyo-kültürel doku düzeyi düşük semtlerde taşınmaz değerleri çok düşük olabilirken, sosyo-kültürel düzeyi yüksek, elit bir semtte taşınmaz değerleri çok yüksek olabilmektedir.
- Hukuki mevzuatta yapılan değişiklik, imar planlarının değişmesi, imar haklarının artması, azalması taşınmaz değerlerini etkilemektedir [46] .

2.2.7. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Tarihi:

Açlar’a [47] göre, Türkiye’de, Tanzimat (1839) öncesi dönemde aşar vergisi uygulamalarında arazi gelirine göre vergilendirme söz konusudur. Ekilen arazilerin çıplak mülkiyeti padişaha aittir ve halkın, üretimlerinin bir kısmını devlete verme zorunluluğu bulunmaktadır. Tanzimat sonrası dönemde Maliye Nezareti kurulmuş olup, devlet işlemleri para ile yapılmaya başlanmıştır. Bu dönemde maliyenin il, ilçe,

nahye örgütleri kurulmamış olduğu için alınacak vergilerin belirlenmesi amacıyla yapılan değer takdirleri, yörenin ihtiyar heyeti, muhtar ve imam tarafından yapılmıştır. Meşrutiyet (1878) döneminde ise vergiler arttırılmış, ayrıca bina vergisinin uygulaması değişmiştir. Cumhuriyet döneminde ise aşar vergisi kaldırılmış olup Arazi Vergisi Yasası ile Bina Vergisi Yasası kabul edilmiştir. Daha sonra 1970 yılında Emlak Vergisi Yasası'nın kabul edilmesi ile diğer yasaların hükmü kalmamıştır. Emlak Vergisi Yasasında taşınmazların değerinin nasıl belirleneceği belirtilmiştir (Mevzuat bölümünde ayrıntılı olarak anlatılacaktır).

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme ile ilgili düzenlemeler vergilendirme ve kamulaştırma gibi devlet işleri için yapılmıştır. Son 10 yılda GYO'ların sayısının artması, konut kredisi kullanımının artması ve BDDK ve SPK düzenlemeleri ile Türkiye'de değerlendirme sektörü gelişmiş ve sektörde faaliyet gösteren uzman ve firma sayısı artmıştır.

2.2.8.Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme ile İlişkili Kurumlar

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)

Sermaye Piyasası Kurulu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuştur. Yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanan, idari ve mali özerkliğe sahip düzenleyici bir kamu kurumudur. Kurul'un temel görevi; sermaye piyasasının güven açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin yani yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını sağlamaktır[48] .

Kurul tarafından gayrimenkul değerlendirme konusunda lisanslama, lisanslı şirketler ve UDES hakkında tebliğleri yayınlamıştır. Değerleme Uzmanlığı hakkında lisanslama sınavları düzenleyerek, başarılı kişilere lisans vermektedir. Ayrıca değerlendirme şirketlerinin gerekli koşulları karşılayanlarına lisanslı değerlendirme şirketi ünvanı vermekte ve denetlemektedir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)

Bankacılık Kanunu kapsamında finansal kuruluşlara; kuruluş, faaliyet ve temsilcilik açma izni veren ve bu kuruluşların düzenleme ve denetleme görevini yürüten kurumdur[49] . Bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyetleri hakkında yönetmelik yayınlamıştır. Henüz yönetmeliğe göre Kurum tarafından yetkilendirilmiş ve ilan edilmiş bir kuruluş bulunmamaktadır. İlan edilene kadar SPK'nın 35 nolu tebliğinin dikkate alınması gerektiği Kurum tarafından belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)

4 Nisan 2001’de kurulan Değerleme Uzmanları Derneği, değerleme uzmanlığı mesleğinin Türkiye’de geliştirilmesi amacıyla kurulmuştur. İnternet sitesinde[50] Değerleme Uzmanları Derneği’nin hedefleri olarak aşağıdaki maddeler belirtilmiştir:

- “Uluslararası, bölgesel ve yerel standartların birbirinin devamı ve uyum içinde olması ve tüm dünyada üretilen değerleme hizmetlerinin aynı format ve kalitede olmasını sağlamak,
- Değerleme konusunda tarafsız, yetkili, ve yetkin, standartlara bağlı, güvenilir uzmanları sektöre kazandırmayı hedeflemek.
- Değerleme uygulamaları için temel kavramları geliştirmek, yeni yöntem ve uygulamalar üretmek,
- Değerleme uygulamalarındaki etik kuralların, standartların ve sertifikasyon koşullarının geliştirilmesi ve muhafaza edilmesini sağlamak,
- Değerleme uygulamalarında teorik ve pratik araştırmaları teşvik etmek, geliştirmek ve yaygınlaştırmak,
- Üyelerin değerleme yöntem ve uygulamaları konularında saygınlığını, uzmanlığını ve öncü konumunu geliştirmek,
- Değerleme alanında serbest fikir, uygulama ve çözüm alışverişi sağlayacak tartışma ortamlarını yaratmak ve üyeler arasında yardımlaşma ve bilgi akışını sağlamak,
- Kamu ve özel sektörün değerleme uygulamalarından yararlanmalarını sağlamak, talep eden kuruluşlara ve üyelerine eğitim hizmeti vermek ve/veya verilmesini sağlamak,
- Üniversiteler ve diğer eğitim kurumları ile işbirliği yaparak değerleme uzmanlığının her düzeyinde uygun eğitim ve kariyer gelişimini teşvik etmek,
- Değerleme Uzmanları ile kamu kurumları arasında düzenli ve sağlıklı ilişkiler kurmak, geliştirmek ve bilgi alışverişini teşvik etmektir.”

Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR)

Sermaye Piyasası Kurulunca listeye alınmak suretiyle gayrimenkul değerleme hizmeti veren şirketlerin biraraya gelerek oluşturduğu Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği, 6 Şubat 2007’de kurulmuştur. Derneğin değerleme ile ilgili mevzuat, değerleme ücretleri, sağlıklı bilgi edinimi ve rapor formatları hakkında çözüm önerileri ve çalışmaları sürmektedir[51] .

2.2.9.Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme İle İlgili Mevzuat

Türkiye’de, gayrimenkul değerleme konusu ile ilgisi bulunan mevzuatın araştırılması sonucunda aşağıda belirtilen kanun, tebliğ ve yönetmeliklere ulaşılmıştır. Bu hukuki kaynaklar incelenmiş olup kısaca değer ve değerleme ile ilgili bölümleri açıklanmaya çalışılmıştır.

İlgili mevzuattan da anlaşılacağı gibi, gayrimenkul değerleme, sermaye piyasası uyarınca yapılan işlemlerde, kredi işlemlerinde, kamulaştırmalarda, vergi ve harç uygulamalarında ve icradan satışlarda kullanılmaktadır.

a) SPK Tebliğleri:

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 34):

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan tebliğin amacı *“sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla yapılacak sınavlara, ilgili ihtisas alanları itibariyle mesleki yeterliliklerini gösterir lisans vermeye, eğitim programları düzenlemeye ve sicil tutmayla ilişkin usul ve esasları düzenlemek”* olarak belirtilmiştir.

SPK tarafından verilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve konut değerlendirme uzmanlığı lisanslarını alabilmek için sınav başarısı ve tecrübe şartı bulunmaktadır³.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 35):

Tebliğde geçen amacı ile ilgili ifadeye aşağıda verilmiştir:

“...Tebliğın amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlendirme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerlendirme raporu standartlarını belirlemektir.

Kurulca listeye alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerlendirme faaliyeti dışındaki değerlendirme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.”

Tebliğde gayrimenkul değerlendirme şirketi,

“bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi”

olarak tanımlanmaktadır.

Tebliğde diğer gerekli şartlar ile faaliyet esasları olarak, sorumluluk, bağımsızlık, mesleki özen ve titizlik, yasaklar, sır saklama yükümlülüğü, sözleşme zorunluluğu, ücret tespiti gibi ilkeler ile Kurulca yapılacak denetimler belirtilmiştir.

³ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

50 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğde yer alan değerlendirme uzmanı tanımı

"Değerleme Uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,"

şeklinde değiştirilmiştir. Yani 35 nolu tebliğde yer alan

"şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu"

sınırlaması kaldırılmış ve böylelikle değerlendirme uzmanı olabilmek için daha fazla kişiye şans tanınmıştır.

58 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğin 4'üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 4 – Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

a) Anonim şirket olmaları,

b) Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

c) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,

d) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,

e) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

f) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

g) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

h) En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

ı) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşınması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır. Şirket, ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edebilir. Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir."

12/11/2008 tarihinde alınan bilgiye göre Değerleme Uzmanları Derneği tarafından 58 nolu tebliğin; 2. maddesi ile değiştirilen 4. maddenin i bendi ile 8. madde ile eklenen geçici 3. maddelerinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle dava açılmıştır. Dava metninde bunun nedeninin "bağımsızlık" ilkesine aykırılık olduğu belirtilmiştir. Kredi verilen kuruluşun bünyesinde yer alan, dolayısıyla bağımsızlığını

yitiren bir firmanın hazırladığı rapora istinaden kredi kullanılması tehlikeli sonuçlar doğurabilecek ve kamu zararına neden olabilecektir.

10/11/2008 tarihinde SPK internet sitesinden[48] alınan bilgiye göre Kurulca listeye alınmış olan toplam 48 adet lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketi Türkiye’de faaliyet göstermektedir⁴.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No:45)

SPK tarafından yürürlüğe konan Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) hakkında tebliğ ile sınırötesi işlemlerin kolaylaştırılması, AB düzenlemeleri ile uyum sağlanması, değerlemenin güvenilirliğinin artması, finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığının sağlanması, değerlendirme uzmanlarına yol gösterici olunması vb. amaçlanmıştır.

Ayrıca 45 nolu tebliğin 1. maddesinde tebliğin amacı

“... sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemek....”

olarak belirtilmiştir.

2. maddesinde ise, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların, tebliğin 1 nolu ekinde verilen Uluslararası Değerleme Standartları’na aynen uymak ve bunları uygulama zorunda olduğu belirtilmektedir⁵.

b) BDDK Yönetmelikleri:

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik ve Ek Yönetmelik[52] :

Yönetmeliğin 1. maddesine göre yönetmeliğin amacı “bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usûl ve esasları düzenlemek” olarak belirtilmiştir.

10/11/2008 tarihinde Bilgi Edinme Kanunu kapsamında 13994 talep no ile BDDK’ya yapılan bilgi edinme başvurusuna cevaben, Kurumca 13/11/2008 tarihinde verilen yanıtı göre, henüz Kurum tarafından halihazırda yetkilendirilmiş bir değerlendirme

⁴ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

⁵ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

kuruluşu bulunmadığı öğrenilmiştir. Aşağıda belirtilen ve yönetmelikte yer alan intibak süresi başlıklı maddenin geçerli olduğu Kurumca belirtilmiştir⁶.

İntibak süresi başlıklı Geçici Madde 1'e göre:

“(1) Kurulca yetkilendirilecek değerleme kuruluşları ilan edilinceye kadar, Kanun ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemeler uyarınca veya Kurumca yapılan denetimler sonucunda ya da Kurulca gerekli görülmesi halinde yaptırılacak,

a) Konut ve diğer gayrimenkul değerlemeleri, **12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ** uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlarca,

b) Diğer değerlemeler ise değerlendirme konusunda hizmet veren kuruluşlar veya mahkemelerin ilgili konuya ilişkin bilirkişi listelerinde yer alan kişiler tarafından yapılır. Söz konusu kişi veya kuruluşların bankalarca belirlenmesinde Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde yer alan bağımsızlık hükümleri dikkate alınır.”

c) Diğer Kanun ve Yönetmelikler:

2942 Numaralı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu’nun 11.maddesi ile kamulaştırma bedelinin tespiti esasları düzenlenmiştir. Kamulaştırma Kanunu’nun 15.maddesi ile kamulaştırma bedelinin tespitinde görevlendirilecek bilirkişiler hakkında esaslar düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarının, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirleneceği belirtilmiştir⁷ (İlgili yönetmelik bir sonraki maddede ele alınmıştır).

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik

Yönetmeliğin 4.maddesinde bilirkişi tanımlanmaktadır. Yönetmeliğin 5. maddesinde bilirkişilerde aranacak nitelikler tanımlanmıştır. Bilirkişilerin çalışma ilkeleri ve sorumlulukları 15. maddede açıklanmıştır. Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler 17. maddede açıklanmıştır.⁸

Ceza Muhakemesi Kanununa Göre İl Adli Yargı Adalet Komisyonlarınca Bilirkişi Listelerinin Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik

1.maddede yönetmeliğin amaç ve kapsamı belirlenmiştir:

⁶ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

⁷ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

⁸ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

”Bu Yönetmelik, her yıl için il adlı yargı adalet komisyonları tarafından düzenlenecek olan bilirkişi listelerinin hazırlanmasında, uzmanlık alanlarının belirlenmesini, başvurabilecek olanların niteliklerini, müracaat usulünü, değerlendirme esaslarını, listelerin oluşturulmasını ve gerekli durumlarda bu listelerde yer verilenlerin çıkarılma usul ve esaslarını düzenler. “

6.maddede ise listeye kabul şartları belirtilmiştir⁹.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Bilirkişi Yönetmeliği

1.maddede yönetmeliğin amacı belirtilmiştir:

“Bu Yönetmelik, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemelerden talep halinde ve tavsiye niteliğinde hazırlanacak bilirkişi listelerinde görev alacak bilirkişilerde aranacak nitelikler ve bilirkişilerin çalışma esaslarını belirleyerek; hizmetin nitelikli sunulması ve kamu yararının korunması amacıyla hazırlanmıştır.”

Bilirkişi listelerinde yer verileceklerde aranacak nitelikler 5.maddede belirtilmiştir.

Bilirkişilerin tarafsızlığı hakkındaki düzenlemeler 6.maddede açıklanmıştır¹⁰.

213 Numaralı Vergi Usul Kanunu

Vergi Usul Kanunu’nun “Değerleme” adlı 3. Kitap’ının, birinci kısmının (İktisadi Kıymet Değerleme), birinci bölümünde (Değerleme Esasları), vergi uygulamalarında kullanılacak değerlendirme ölçüleri belirtilmektedir¹¹.

1319 Numaralı Emlak Vergisi Kanunu

Emlak Vergisi Kanunu’nun 7. ve 17 maddelere göre, bina ve arsa vergisinin matrahı, Kanunun 29. maddesine göre belirlenen değerdir¹².

Vergi değerinin belirlenmesi hakkındaki 29.madde (değişik madde: 03/04/2002 - 4751 S.K../2. md.) aşağıda verilmiştir:

” a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırak, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

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

Hesaplanan bedeldir.

⁹ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

¹⁰ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

¹¹ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

¹² İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.....”

7338 Numaralı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu:

Kanunun “Matrahın Tayini, Verginin Tarhı ve Nisbet” başlıklı 3.bölümünde yer alan 10.maddesine göre “*Veraset ve İntikal Vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanunu’na göre bulunan değerleridir.* “

10.maddenin b fıkrası aşağıdaki şekildedir:

“b) (Değişik: 21/1/1982 - 2591/2 md.) Gayrimenkuller ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın Emlak Vergisine esas olan değerle değerlendirilir.”¹³

193 Numaralı Gelir Vergisi Kanunu :

Gelir Vergisi Kanunu direkt değerlendirme ile ilgili olmasa dahi gayrimenkullere dayalı gelirleri ilgilendirmesi ve bu gelirlerin de gayrimenkul değerine yansımalarının bulunması sebebiyle kapsama alınmıştır.

Emsal kira bedeli esaslı başlıklı 73.maddeye göre:

“Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifaina bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5’idir.”

Bu maddeye göre gayrimenkulün değerinin %5’i gayrimenkulün yıllık kira geliri olarak hesaplanmaktadır. Bu hesaplama göre 20 yıllık (240 aylık) kira geliri gayrimenkulün değeri olmaktadır. Brüt kira çarpanı¹⁴ 240 ay olarak hesaplanmaktadır. Fakat vasıf (konut, ticari), konum ve diğer değişkenlere bağlı olarak gayrimenkullerin kira çarpanları değişmektedir. Özellikle ticari gayrimenkullerde bu çarpan 120 aya (10 yıl) hatta 96 aya (8 yıl) bile düşebileceği gibi konutlarda 240 aya (20 yıl) hatta daha fazla rakama çıkabileceği piyasadaki örneklerle dayalı olarak bilinmektedir¹⁵.

¹³ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

¹⁴ Kira çarpanı aynı mülkün aylık kira ve toplam satış bedeli arasındaki ilişkiyi gösterir. İstikrarlı piyasa koşullarında değerlemeye kıyas olabilecek önemli bir göstergedir. (Brüt Kira Çarpanı = Değer / Yıllık Brüt Gelir) formülü ile hesaplanır.

¹⁵ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

492 Numaralı Harçlar Kanunu:

Gayrimenkuller ile ilgil işlemlerde alınan harçların gayrimenkullerin değeri üzerinden alınmasından bahsetmektedir¹⁶.

2004 Numaralı İcra İflas Kanunu

Kanunun Dördüncü Bap / III. Paraya Çevirme Bölümü, 128. maddesinde ve Kanunun Beşinci Bap / II. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Bölümü, Satış hazırlıkları başlıklı 150. maddesi, d fıkrasında kıymet takdiri ile ilgili açıklamalar yer almaktadır¹⁷.

Mevzuat Bölümü Değerlendirme

İlgili mevzuatta belirtilen işlemlerde yapılacak değer takdiri işlemlerinde, değer in UDES ve yerel hukuki ve teknik kurallara uygun olarak doğru tespitinin faydaları aşağıda sıralanmıştır:

- Etik kuralların dahilinde yapılan işlemler sonucu piyasanın saydamlaşması sağlanacak, yatırım kararı verme sağlıklılaşacaktır.
- Finans sağlayan kuruluşlarının teminat riski azalacaktır (Risk mevcut ise önceden tespit edilebilecektir).
- Kamulaştırma ve diğer davalarda tarafların hatalı değer takdiri sonucu mağdur olmalarının önlenmesine katkıda bulunacaktır.
- Vergi ve harçların matrahlarının doğru tespit edilmesini sağlayarak kamu gelirinin artmasına katkıda bulunacaktır.
- İcra işlemlerinde alacaklının veya borçlunun hatalı değer takdiri sonucu mağdur olmamasını sağlayacaktır.

2.2.10. Türkiye’de Değerleme Raporu Hazırlama Aşamasında Yapılan Araştırmalar

Karar vericiler (kredi veren, yatırım yapan, alım ya da satım yapan kişiler / kurumlar) için hazırlanan değerleme raporlarında; verilerin net olması, varsayımların net olarak belirtilmesi, değere nasıl ulaşıldığının net olarak açıklanması sağlıklı ve hızlı karar vermek isteyen kişilerin/ kurumlar için önemlidir. Karar vericiler net rakamlar ve veriler üzerinden kararını vermeli, değerleme

¹⁶ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

¹⁷ İlgili mevzuatın ayrıntılı bölümleri EK1’de verilmiştir.

uzmanına soru sorma ihtiyacı hissetmemelidir. Bu yüzden yapılan değerleme işlemlerinde edinilen tecrübelerle dayanarak her değerleme raporunda aşağıdaki araştırmaların yapılmasının hayati önem taşıdığı söylenebilir.

Değerleme raporu hazırlama aşamasında ilgili tapu sicil müdürlüğünde taşınmazın yasal kaydı ile yasal konum ve büyüklük tespiti, ilgili belediye imar müdürlüğünde (ya da harita müdürlüğü / fen işleri müdürlüğü) imar durumu, ruhsat, iskan ve proje incelemeleri ile parsel tespiti (kadastro müdürlüğünde de incelenmektedir) ve diğer ilgili kurumlarda gerekli incelemeler yapılmakta olup taşınmaz yerinde bizzat görülmekte, fotoğraflanmakta, notlar alınarak yasal belgeler ile karşılaştırma yapılarak temin edilen bilgilere istinaden rapor düzenlenmektedir. Çevre analizi (ulaşım, ekonomik ve sosyal / kültürel çevre) de yapılmaktadır. Temin edilen verilere ek olarak piyasa araştırması sonucu, emsallerin karşılaştırılmasına bağlı değer tahmini, maliyet tahmini ve gelir tahmini sonucu değer takdiri yapılmaktadır. Yukarıda sayılan araştırmaların ayrıntıları aşağıda verilmiştir¹⁸.

2.2.10.1. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İnceleme

Değerleme uzmanı, iletilen tapu senedinin yasal olup olmadığını, tapu senedi üzerinde yer alan mahalle, cilt, sayfa bilgileri (ya da diğer bilgileri ile TAKBİS sistemi yardımı ile) sayesinde eriştiği ilgili tapu kütüğünün / kütüklerinin (gerektiğinde ilişkili ana kütüğün / kütüklerin) incelenmesi suretiyle tespit etmektedir.

Tapu senedinin / senetlerinin yasal olduğu / taşınmazın / taşınmazların kayıtlarda var olduğunun tespiti durumunda, ilgili kütük sayfalarında tapu bilgileri ve takyidat durumu sorgulanmalıdır. İlgili kütük sayfası / sayfalarında kayıtlı aşağıda belirtilen bilgileri;

Ana Gayrimenkulün:

- İl Adı
- İlçe Adı
- Bucak Adı
- Köy Adı
- Mahalle Adı
- Sokak Adı

¹⁸ Gayrimenkul değerleme raporu hazırlama aşamasında dikkat edilmesi gereken hususların anlatıldığı bölüm sektörde faaliyet gösteren firmaların ve bankaların kullandığı değerleme raporu formatlarında yer alan soruların net olarak yanıtlanabilmesi için 2009 yılında, Onur Fuat Tınaz tarafından, sektör tecrübesine dayanılarak hazırlanmıştır.

- Mevkii
- Pafta Numarası
- Ada Numarası
- Parsel Numarası
- Niteliği
- Parsel Alanı(m2)
- Kütük no / Sahife no (Bağımsız bölüm mevcut değil ise)

Bağımsız Bölümün (Bağımsız bölüm mevcut ise):

- Niteliği
- Arsa Payı
- Blok Numarası
- Kat Numarası
- Bağımsız Bölüm Numarası
- Eklentiler
- Kütük no / Sahife no

Mülkiyet

Mülkiyet (Hisseli ya da elbirliği ise belirtilir, hisse oranları bilgisi açıkça verilir ve mülkiyet ile ilgili bir sınırlama / intifa hakkı vb. mevcut ise belirtilmektedir.) Mülkiyette en küçük bir sınırlama / kısıtlama mevcut ise mutlaka raporda belirtilerek sonuçları sorgulanmaktadır.

Diğer Önemli Bilgiler:

- Şerhler
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri
- Beyanlar
- Gayrimenkul Rehin Hakları

bölümlerinde yazılı güncel bilgileri eksiksiz olarak raporlanmaktadır.

Beyan edilen tapu senedi üzerindeki tapu bilgilerinde değişiklik olmuş ise bu bilgi raporda net olarak ifade edilmektedir. Değişikliklerin olumlu / olumsuz etkileri raporda belirtilmekte ve değerlendirmede dikkate alınmaktadır.

Aynı raporda birden fazla bağımsız bölüm değerlendiriliyor ise yukarıdaki bilgiler raporda her bağımsız bölüm için açıkça verilmektedir.

Taşınmaz / taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatın / takyidatların, taşınmazın / taşınmazların teminat olarak alınmasına, alım-satımına engel teşkil edip etmediği

değerleme uzmanı tarafından araştırılmaktadır. Bu araştırma değerleme uzmanının bağlı olduğu değerleme şirketinin hukuki danışmanından alınacak görüş ve / veya ilgili kanunların incelenmesi ve / veya tapu sicil müdürü ile görüşülmesi ile yapılmaktadır. İncelemeye konu olan kaydın doğurabileceği risk net olarak raporda belirtilmektedir. Gerekli takdirde takyidat ile ilgisi olan kurumda inceleme yapılmaktadır.

Örnek: Tapu kayıtlarında “kamulaştırma şerhi” mevcut ise hangi kurumla ilgili olduğu tespit edilmekte ve gerekli gördüğünde değerleme uzmanı tarafından ilgili kurumda inceleme yapılmaktadır. Kamulaştırılacak alanın değerlemeye konu olan taşınmaza etkileri değerleme uzmanı tarafından sorgulanmaktadır.

Değerleme uzmanı, taşınmazın / taşınmazların kat mülkiyeti, kat irtifakı, cins tashihli, kadastro tescilli, devre mülk vb. mülkiyet durumunu tespit etmelidir.

Bağımsız bölüm ya da blok mevcut ise ilgili tapu sicil müdürlüğünde bulunan kat irtifak projesi (vaziyet planı, kat planları ve kesitler) incelenerek taşınmazın yasal konumu ve büyüklüğü tespit edilmektedir (Türkiye’de geçerli mülkiyet hukukuna göre değerlemeye konu olan bağımsız bölümün konumu ve kullanım alanı olarak sınırları, ilgili tapu sicil müdürlüğünde yer alan kat irtifak projesinde çizili olan şekildedir).

Yapı ruhsatı üzerinde yer alan bilgilerin (onay tarih ve numarası) mimari proje üzerinde bulunan bilgiler ile karşılaştırılmaktadır. Blok adı / numarasının vaziyet planında hangi konumda olduğu tespit edilmektedir. Bağımsız bölüm numarasının kat planlarında ve kesitlerde onaylı olarak belirtildiği alanın kaçınıcı katta ve hangi konumda olduğu belirlenmektedir (Bir katta birden fazla bağımsız bölüm olduğu durumlarda merdiven yönü / asansör yönü / bina giriş yönü ve proje üzerinde bulunan yön (kuzey) bilgisine istinaden tespit yapılmaktadır). Plan ve kesitler incelenerek mevcut yapı ile karşılaştırılabilmesi için notlar alınmaktadır. Değerleme uzmanı taşınmazı yerinde inceleyerek beyan edilen taşınmazın yasal konuma uygunluğunu sorgulamaktadır. Trampa gerekliliği, proje tadilatı gerekliliği, taşınmazın yasal konumunda olan binanın / bölümün inşa edilmemiş olması, taşınmazın yasal konumunun büyütülmüş olması / farklı bağımsız bölümler ile birleştirilmiş olması vb. olumsuz durumlarda bu tespitler raporda belirtilmekte ve sonuçları değerlendirilmektedir.

İlgili tapu sicil müdürlüğünde yapılması gereken incelemeler ve incelemeler sonucu cevabı alınacak sorular Çizelge 2. 12.’de verilmiştir.

Çizelge 2. 12: İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılması Gereken İncelemeler ve İncelemeler Sonucu Cevabı Alınacak Sorular:

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEME		
ANA İŞLEMLER	1	KÜTÜK SAYFALARI İNCELEME / TAKBİS İNCELEME
	2	KAT İRTİFAK(MÜLKİYET PROJESİ) İNCELEME

SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	ANA GAYRİMENKULÜN	İL ADI
		İLÇE ADI
		BUCAK ADI
		KÖY ADI
		MAHALLE ADI
		SOKAK ADI
		MEVKİİ
		PAFTA NUMARASI
		ADA NUMARASI
		PARSEL NUMARASI
		NİTELİĞİ
		PARSEL ALANI(M2)
		KÜTÜK NO / SAHİFE NO (BAĞIMSIZ BÖLÜM MEVCUT DEĞİL İSE)
	(MEVCUT İSE) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	NİTELİĞİ
		ARSA PAYI
		BLOK NUMARASI
		KAT NUMARASI
		BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI
		EKLENTİLER
		KÜTÜK NO / SAHİFE NO
	MÜLKİYET	TAM MÜLKİYET
		HİSSELİ MÜLKİYET(ORANLARI VE HİSSEDARLAR)
		ELBİRLİĞİ MÜLKİYET
	DİĞER KAYITLAR	ŞERHLER
		İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFİYETLERİ
		BEYANLAR
		GAYRİMENKUL REHİN HAKLARI
	KAT İRTİFAK PROJESİ İNCELEME	YASAL, BLOK TESPİTİ
		YASAL, KAT TESPİTİ
		YASAL, KAT İÇİNDE KONUM TESPİTİ

SONUÇ	ARAŞTIRMA SONUCUNDA CEVABI ALINACAK SORULAR	İŞ KONUSU OLAN TAPU SENEDİ YASAL MI?
		DEĞERLEMEYE KONU OLAN TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ NELERDİR?
		MÜLKİYET KİME AİTTİR?
		MÜLKİYET KONUSUNDA SINIRLAMA MEVCUT MUDUR? HAKLAR DEMETİNDE EKSİLME VAR MIDIR?
		(MEVCUT İSE) BLOK VE / VEYA (MEVCUT İSE) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YASAL KONUMU PARSEL ÜZERİNDE / BİNA İÇİNDE NERESİDİR? GÖSTERİLEN YER DOĞRU YER MIDIR?
		(MEVCUT İSE) BLOK VE / VEYA (MEVCUT İSE) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YASAL BÜYÜKLÜĞÜ PARSEL ÜZERİNDE / BİNA İÇİNDE KAÇ M2'DİR? GÖSTERİLEN YERİN BÜYÜKLÜĞÜ YASAL BÜYÜKLÜKLE UYUMLU MUDUR?

2.2.10.2. İlgili Belediyede ve/veya İlgili Kurumlarda Yapılması Gereken İnceleme:

a) Taşınmazın Bulunduğu Parselin Yeryüzündeki Yasal Konumunun Tespit Edilmesi:

Değerleme uzmanı ilgili belediyede (belediye yetki sınırları dışında ise ilgili kurumda/ kadastro müdürlüğü / bayındırlık il müdürlüğü / OSB Yönetimi, Boğaziçi İmar Müdürlüğü vb.) bulunan ilgili müdürlük veya birime bizzat giderek (imar müdürlüğü / harita müdürlüğü / fen işleri müdürlüğü vb. birimler) parselin yasal konumunun tespiti amacıyla ilgili evrakın incelenmesi / fotoğrafının çekilmesi / mümkün ise basılı olarak temin edilmesi işlemlerini gerçekleştirmektedir. İmar durumu çıktısı, hali hazır harita, çaplı kroki, kadastral pafta vb. basılı belgeler (ya da dijital fotoğrafı) temin edilmeye çalışılmaktadır (Alınan belgeler rapora eklenmektedir). Numarataj servisinden / ya da varsa ilgili diğer birimlerden parsel karşılık gelen adres bilgisi alınmaktadır.

Belediye ya da ilgili kurumlardan alınan parselin konum ve numaralandırması ile ilgili bilgilerde çelişki tespit edilir ise değerleme uzmanı ilgili kadastro müdürlüğünde(ya da farklı kurumlarda) de araştırma yapmaktadır.

Taşınmaz malikinin ya da yetkilendirdiği yer göstericinin beyanı olan parsel ile değerlemeye konu olan parselin yasal konumu karşılaştırılmaktadır. Beyan edilen parsel farklı bir parsel ise bu bilgi raporda belirtilmektedir.

b) Adres Bilgisinin Tespiti:

İlgili kurumlardan alınan bilgilere istinaden yapılan adres tespitinin sonucu aşağıda belirtilen bilgileri içermelidir.

- İl
- İlçe
- Semt (Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Halk Tarafından Bilinen Meşhur İsmi)
- Mahalle (İdari Sınır / tapu kayıtlarında yer alan mahalle bilgisi ile farklılık gösterebilmektedir)
- Bulvar / Cadde / Sokak
- Var ise Site Adı
- Bina Blok No ya da var ise Blok Adı
- Bina Kapı No
- Bağımsız Bölüm Var ise Kat No
- Bağımsız Bölüm Var ise Daire / Ofis / Dükkan vb. Kapı No

c) Parselin Güncel İmar Durumunun Sorgulanması :

Değerleme uzmanı tarafından taşınmazın imar yetkisi bakımından hangi kuruma bağlı olduğu tespit edilmekte olup, taşınmazın aşağıdaki alanlardan hangisinde yer aldığı belirlenmekte ve yer aldığı alana göre yapılaşma koşulları sorgulanmaktadır.;

- Belediye mücavir alanı **içi** ve plan **dahili** alan
- Belediye mücavir alanı **içi** ve plan **dışı** alan
- Belediye mücavir alanı **dışı** ve plan **dışı** alan
- Belediye mücavir alanı **dahili ya da dışı** ve plan **dışı** alanda “**köy meskun alanı**”
- Belediye mücavir alanı **dahili ya da dışı** ve “**mevzi imar planı**” sınırları içi alan

İlgili belediyede, belediye yetki sınırları dışında ise ilgili kurumlarda; bayındırlık il müdürlüğünde, gerekirse ilgili anıtlar kurulunda (sit alanlarında), ilgili OSB ya da Serbest Bölge yönetiminde, Boğaziçi İmar Müdürlüğünde, İSKİ / DSİ’de (su havzalarında) vb. kurumlarda değerleme uzmanı tarafından araştırma yapılmaktadır.

Değerleme uzmanı, ilgili kurumda bulunan ilgili müdürlük ya da birime bizzat giderek (imar müdürlüğü / harita müdürlüğü / fen işleri müdürlüğü vb. birimler) parselin bulunduğu bölgenin meri (yürürlükte olan) imar planını / planlarını incelemektedir.

Uygulama İmar Planı Mevcut ise ;

- Meri Uygulama İmar Planı Adı,
- Meri Uygulama İmar Planı Onay Tarihi,
- Meri Uygulama İmar Planı İlgili Plan Notları,
- Meri Uygulama İmar Planına Göre Değerlemeye Konu Olan Parselin İmar Lejandı (Konut, Ticaret, Sanayi, Turizm vb.),
- Meri Uygulama İmar Planına Göre İmar Hakları ve Sınırlamalar (TAKS, KAKS, İnşaat Nizamı, Hmax.)

bilgilerini edinmekte ve ayrıntılı olarak raporda belirtmektedir (Ölçek 1/1000’den farklı ise raporda belirtilmektedir). Değerleme uzmanı, değerlemeye konu olan parselin meri imar planına göre imar haklarını ve diğer faktörleri (parsel şekli, coğrafi, yasal vb. kısıtlamalar) inceledikten sonra bu bilgileri değerlendirme işleminde (olumlu ya da olumsuz olarak) dikkate almaktadır. Bu değerlendirme raporda net olarak belirtilmektedir (Tevhid şartı olup olmadığı da sorgulanmaktadır).

Değerleme uzmanı tarafından, parselin sit alanı (doğal, kentsel, arkeolojik), havza koruma alanı ve kıyı ile ilişkisi (kıyı alanı, kıyı kenar çizgisine göre konumu vb.), ayrıca Boğaziçi Alanı vb. özel alanlar ve bunlara bağlı imar ve kullanım kısıtlamaları sorgulanmaktadır.

Ayrıca;

- İmar uygulaması yapılmış mı?
- Net parseller oluşmuş mu? (Parselin tapu kayıtlarında belirtilen alanı değişecek mi?)
- İmar yolları açılmış mı? (Altyapı çalışmaları tam mı, eksik mi?)

soruları yanıtlanmaktadır.

Tapu kayıtlarında belirtilen alan değişecek ise imar planı üzerinde brüt parsel alanı ve net parsel alanı çizim ile gösterilmekte, terkler hangi alana yapılacak ise çizimde belirtilmektedir.

Meri uygulama imar planı iptal edilmiş ise değerlendirme uzmanı bu durumu raporda belirtilmekte ve bu duruma bağlı riskleri sorgulayarak rapora eklemektedir. Plan iptalinin nedenleri araştırılmakta, değerlemeye konu olan parsel ile ilgi olup olmadığı, ilgisi var ise plan iptaline bağlı ruhsat iptali ve yıkım risklerinin bulunup bulunmadığı sorgulanmaktadır.

1) Değerlemeye konu olan parsel üzerinde bir yapı mevcut ise;

Meri imar planına göre yol alanına / yeşil alana / vb. diğer farklı fonksiyonlara yapılacak terkler sonucu kalacak net parsel alanı sınırları ve büyüklüğü belirlenmekte, mevcut yapıyı etkileyip etkilemediği tespit edilmektedir (Bu durum değerlendirme işleminde dikkate alınmaktadır). Parsel üzerinde yer alan binanın / binaların değerinin kalan ekonomik ömrüne, imar şartlarına vb. diğer faktörlere göre (ruhsatsız yapı ise yıkım riski mevcuttur) toplam değere yansıtılıp yansıtılmamasına karar verilmektedir (Verilen kararlar, nedenleri ve yapılan hesaplar raporda açıkça belirtilmektedir). Yansıtılmamasına karar verilir ise yıkım masrafları da düşünülerek aşağıda bulunan bölümde **(2)** açıklanan işlemler yapılmaktadır.

2) Değerlemeye konu olan parsel üzerinde bir yapı mevcut değil ise;

Meri imar planına göre yapılacak yola/ yeşile/diğer farklı fonksiyonlara terkler sonucu kalacak net alan belirlenmekte, yapılaşmayı etkileyecek diğer faktörler (su kanalı, boru hattı, elektrik hattı, yüksek gerilim hattı ve bunlar ile ilgili şerhler/ kamulaştırma şerhleri) değerlendirilerek imar hakkına göre yapılacak binanın yaklaşık alanı tespit edilmektedir. İmar hakkına göre inşa edilebilecek binanın yaklaşık olarak satılabilir alan ya da kiralanabilir alan bilgisinden hareketle (inşa maliyetleri ve yatırımcı karı da düşünülerek) geliştirme yöntemi kullanılarak

taşınmazın arsasının olası değeri belirlenmektedir. Bu kapsamda hesaplar raporda açıkça belirtilmektedir (Bu hesaplamalar emsal satış verileri ve piyasadan alınan görüşler ile de desteklenmektedir).

Uygulama İmar Planı (1/1000 ölçekli) Mevcut Değil ve Nazım İmar Planı (1/5000 ölçekli) Mevcut ise:

- Meri Nazım İmar Planı Adı
- Meri Nazım İmar Planı Onay Tarihi
- Meri Nazım İmar Planı İlgili Plan Notları
- Meri İmar Planına Göre Değerlemeye Konu Olan Parselin İmar Lejandı (Konut, Ticaret, Sanayi, Turizm vb.)

bilgilerini edinilmekte ve ayrıntılı olarak raporda belirtmektedir. Değerleme uzmanı, değerlemeye konu olan parselin meri imar planına göre imar haklarını ve diğer faktörleri inceledikten sonra bu bilgileri değerlendirme işleminde (olumlu ya da olumsuz olarak) dikkate almaktadır.

Nazım İmar Planı ya da Uygulama İmar Planı Mevcut Değil ise (İmarsız / Plandışı Bölgeler)

- Geçerli mevzuat (Plansız Alanlar Yönetmeliği vb.) ya da üst ölçekli plan (çevre düzeni planı) tanımlanmakta, mevzuat ya da planın adı ve onay tarihi belirlenmektedir.
- Geçerli mevzuata (Plansız Alanlar Yönetmeliği vb.) ve üst ölçekli planlara (çevre düzeni planı) göre imar hakları (köy meskun alanı içinde / dışında / tarım alanı / tarımsal depolama alanı) ve yapılaşmayı etkileyen diğer unsurlar belirlenmektedir.
- Kadastral yola cephesinin bulunup bulunmadığı belirlenmektedir.

d) İmar Arşiv Dosyası İncelemesi:

Değerlemeye konu olan taşınmaz ile ilgili belediyede (ya da gerektiğinde, bayındırlık il müdürlüğü, ilgili anıtlar kurulu, OSB yönetimi vb. kurumlarda) yapılan yazışmaların (zabıtlar, kararlar), onaylı proje ozalitlerinin, ruhsat ve iskan belgelerinin saklı bulunduğu imar arşiv dosyası, ilgili müdürlük ya da birim arşivinde değerlendirme uzmanı tarafından incelenmektedir. İmar arşiv dosyası numarası alınmakta ve raporda belirtilmektedir.

Yapı Ruhsatı:

Değerlemeye konu olan parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut ise yapı ruhsatı incelenmektedir (Ruhsat alınmış fakat bina ya da bir kısmı yapılmamış da olabilir. Bu duruma da dikkat edilmektedir) .

Ruhsat türüne dikkat edilmektedir (Yapı ruhsatları; yeni yapı, kullanım değişikliği, yenileme, ilave, kat ilavesi, tadilat ruhsatı, güçlendirme vb. amaçlarla verilmektedir).

Ruhsatın hangi kurum tarafından verildiği raporda belirtilmektedir (Mevcut imar yetkisine sahip kurumdan farklı bir kurum tarafından verilmiş ise açıklanmaktadır. Daha önceki yetki sahibinin o kurum olduğu teyit edilmektedir.)

Yapı ruhsatı üzerinde yazılı bulunan onay tarihi ve numarası, tapu bilgileri, kullanım amacı (konut, ofis, dükkan, otel, akaryakıt istasyonu), büyüklük, kat sayısı, iskeletin cinsi (betonarme,çelik vb.) ve dolgu maddesi (taş, tuğla vb.), binanın yapı sınıfı ve grubu (3A, 3B vb.), ruhsatın eki olan mimari projenin onay tarihi ve numarası bilgisi alınmaktadır (Güncel tapu bilgilerinde yer alan pafta, ada veya parsel numarası, ruhsat üzerinde yer alan bilgiler ile tutmadığı zaman değerlendirme uzmanı pafta / ada / parselin daha önceki numaralarını öğrenerek yasalılığı sorgulamaktadır).

İlave ruhsat veya tadilat ruhsatı mevcut ise incelenip bilgileri raporda (süreç açıklanarak) ayrı ayrı belirtilmektedir.

Bloklar mevcut ise büyüklük bilgileri ve farklı özellikleri ayrı ayrı belirtilmektedir.

Onaylı Mimari Proje:

Onaylı mimari proje ozalitleri incelenmektedir. Yapı ruhsatı üzerinde yer alan bilgiler (onay tarih ve numarası ile diğer bilgiler) mimari proje üzerinde bulunan bilgiler ile karşılaştırılmaktadır. Plan ve kesitler incelenerek mevcut yapı ile karşılaştırılabilmesi için notlar alınmaktadır. Proje üzerinden yasal ölçüler alınmakta ve yerinde yapılan ölçüm ile karşılaştırılmaktadır (Kat irtifakı mevcut ise kesinlikle tapu sicil müdürlüğünde incelenen onaylı kat irtifak projesi değerlemede dikkate alınmaktadır. Kat irtifak projesi belediyede bulunan proje ile farklılık arz ediyorsa raporda mutlaka belirtilmektedir).

(Örnek: Tapu sicil müdürlüğünde kayıtlı projedeki durum belediye tarafından verilen tadilat ruhsatı ile değişmiş olabilir. Binaya kat eklenip bir kaç bağımsız bölüm daha yapılmış olabilir. Bu durumun tapuya işlenmesi için mevcut kat irtifakının bozulup yeniden kurulması ve bağımsız bölüm ve arsa payı bilgilerinin değişmesi söz konusu olabilecektir. Bu tür ve daha farklı uyumsuzluklar tespit edilip raporda

belirtilmektedir.) Tespitin tek yolu iki kurumda da (ilgili belediye / tapu sicil müdürlüğü) proje incelemesi yapmaktır.

Yapı ruhsatında yer alan bilgiler mevcutta incelenen ve ölçümü yapılan taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Proje ve ruhsat dışı yapılan tadilatlar tespit edilip raporda belirtilmektedir. Yasal ve mevcut alanlar raporda ayrıntılı olarak belirtilmektedir. (Raporda yasal değer ve mevcut durum değeri ayrı ayrı belirlenmektedir.) Yapılan yasa dışı tadilatın ilgili kurum / kurumlar tarafından tespiti halindeki risk tanımlanmaktadır. Proje ve ruhsat dışı yapılan tadilatın bina yıkılmadan düzeltilebilir ya da düzeltilemez nitelikte olduğu tespit edilmektedir. Ayrıca proje ve ruhsat dışı tadilatlar hakkında tutulmuş yapı tatil tutanağı, alınmış encümen kararları (3194 sayılı İmar Kanunu / 32.maddesine göre yıkım – 42. maddesine göre para cezası) ve (veya diğer hususlar hakkında) mahkeme kararları (ruhsat iptali, tapu iptali hk. vb.) mevcut ise incelenmekte raporda ayrıntılı olarak belirtilmektedir. Değere olumlu / olumsuz etkisi ve risk belirlenmektedir.

İskan Belgesi

İskan (yapı kullanma izin) belgesi mevcut ise incelenmektedir. İskan belgesinin hangi kurum tarafından verildiği raporda belirtilmektedir. (Mevcut imar yetkisine sahip kurumdan farklı bir kurum tarafından verilmiş ise açıklanmaktadır.) Tarih ve numarası ile hangi ruhsata (tarih ve no kontrol edilmektedir ve ruhsat türüne dikkat edilmektedir. /yeni yapı, kullanım değişikliği, yenileme, ilave, kat ilavesi, tadilat ruhsatı, güçlendirme sonrası vb.) istinaden verildiği ile diğer bilgiler (belgeyi veren kurum, yapı ünitelerinin kullanım amacı, ünite sayısı, yüzölçümü, yapı taban alanı, toplam inşaat alanı) tespit edilmekte ve taşınmazın yerinde tespit edilen mevcut hali ile karşılaştırılmaktadır. Blok mevcut ise hangi bloğun iskanlı olduğu belirlenmektedir. İskanlı bölümler ve iskansız olan bölümler ayrı ayrı belirtilmektedir.

Türkiye’de, bazı belediyelerde örneklerine rastlanan, projeye aykırı yapılara iskan verme durumu tespit edilse dahi; usulsüz yapılmış olan bu işlem değerlendirme uzmanının görüşünü değiştirmemektedir. İskan belgesi verilmiş olan yapının projeye aykırı bölümlerinin olması ya da binanın tamamının projeye aykırı olması durumunda yasal riskler net olarak raporda belirtilmektedir. Binanın tamamının yıkılması riski mevcut ise (yıkım masrafları da düşünülerek) sadece arsa değeri takdiri yapılmaktadır. Binanın bir kısmının yıkımı için risk mevcut ise bu bölümlerin yıkım masrafı düşünülerek değer takdiri yapılmaktadır.

Projeye ve ruhsata aykırı yapılan ilaveler ve büyütmeler (var ise) sebebiyle ilgili belediye ve diğer kurum yetkilileri tarafından düzenlenen yapı tatil tutanağı (yapı durdurma zabtı) incelenmektedir. Zabtın tarihi ve içeriği raporda belirtilmektedir.

Yapı tatil tutanağına istinaden verilen Encümen Kararı (var ise) incelenmektedir. Kararın tarihi ve içeriği raporda belirtilmektedir. Yıkım, para cezası kararı verilmiş ise yapının hangi bölümleri ile ilgili hangi olduğu tespit edilip raporda açıkça belirtilmektedir.

İlgili dosyanın incelenmesi sonucu parsel üzerinde bulunan binanın (ve / veya bağımsız bölümün / bölümlerin);

- Ruhsatsız,
- Ruhsatlı,
- İskanlı,
- 2981 sayılı Kanun'a (imar affı) istinaden yasallaştırılmış (ruhsat ve iskan belgeleri beraber verilmiş)
- Ruhsatsız ve / veya "Kadastro Tescili ile Cins Tashihi"

olması hakkında yasal durumu sorgulanmaktadır.

Değerleme uzmanı gerekli durumlarda ilgili anıtlar kurulu, İSKİ, DSİ, vb. ilgili kurumlarda araştırma yaparak taşınmazın yasal durumu ile ilgili inceleme yapmakta ve problemleri sorgulamaktadır. Çizelge 2.13.'te ilgili belediyede (ya da ilgili kurumlarda) yapılması gereken incelemeler, 2.14'te ise ilgili belediyede (ya da ilgili kurumlarda) yapılması gereken inceleme sonucunda cevabı alınan sorular belirtilmiştir.

2.2.10.3.Taşınmazın yerinde tespiti

Değerleme uzmanı tarafından taşınmaz bizzat yerinde görülmektedir. Sürecin daha sağlıklı olması için önce ilgili kurumlarda adres / parsel konumu ile yasal durum tespiti yapılmakta ve ilgili yazılı / çizili notlar alınmasını müteakiben taşınmazın tespiti bu bilgiler eşliğinde yapılmaktadır.

a) Parselin Yeryüzündeki Konumunun Sorgulanması :

Semt / Mahalle Adı / Sokak No / Bina Adı / Bina No Tespiti ve Yasal Konum ile Karşılaştırılması:

Taşınmazın yerinde tespitinde; mal sahibi ve ya da temsilcisi beyanı ile taşınmaz görülüyor ise:

Çizelge 2. 13:İlgili Belediyede(ya da İlgili Kurumlarda) Yapılması Gereken İnceleme:

İLGİLİ BELEDİYEDE(YA DA İLGİLİ KURUMLARDA) YAPILMASI GEREKEN İNCELEME:		
ANA İŞLEMLER	1	YASAL KONUM TESPİTİ
	2	İMAR YETKİSİ SORGULAMA
	3	İMAR DURUMU TESPİTİ
	4	İMAR ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ:
	5	DİĞER KURUMLAR & BELGELER & İZİNLER
	6	YASAL DURUM TESPİTİ
SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	YASAL KONUM TESPİTİ	NUMERATAJ / ADRES
		HALİ HAZİR HARİTA
		İMAR PLANI
		ÇAPLI KROKİ
		HAVA FOTOĞRAFI
		PROJE
		KADASTRAL PAFTA (KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDE)
	İMAR YETKİSİ SORGULAMA	BELEDİYE MÜCAVİR ALANI İÇİ VE PLAN DAHİLİ ALAN
		BELEDİYE MÜCAVİR ALANI İÇİ VE PLAN DIŞI ALAN
		BELEDİYE MÜCAVİR ALANI DIŞI VE PLAN DIŞI ALAN
		BELEDİYE MÜCAVİR ALANI DAHİLİ YA DA DIŞI VE PLAN DIŞI ALANDA "KÖY MESKUN ALANI"
		BELEDİYE MÜCAVİR ALANI DAHİLİ YA DA DIŞI VE "MEVZİ İMAR PLANI" SINIRLARI İÇİ ALAN
		OSB ALANI
		SİT ALANI (DOĞAL, KENTSEL, ARKEOLOJİK)
		BOĞAZIÇI ALANI
		HAVZA ALANI
	İMAR DURUMU TESPİTİ	MERİ İMAR PLANI ÖLÇEĞİ - TÜRÜ - ADI - ONAY TARİHİ
		MERİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI
		MERİ İMAR PLANINA GÖRE DEĞERLEMeye KOnU OLAN PARSELİN İMAR LEJANDI(KONUT, TİCARET, SANAYİ, TURİZM VB.)
		MERİ İMAR PLANINA GÖRE İMAR HAKLARI VE SINIRLAMALAR (TAKS, KAKS, İNŞAAT NİZAMI, HMAX.)
	İMAR ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ:	ONAYLI MİMARİ PROJE
		YAPI RUHSATI(VARSA EK VE TADİLAT RUHSATLARI)
		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ(VARSA EK VE TADİLAT RUHSATLAR SONRASI İSKAN BELGELERİ)
		ZABIT & YAPI TATİL TUTANAKLARI
		ENCÜMEN KARARLARI
	DİĞER KURUMLAR & BELGELER & İZİNLER	EPDK BAYILIK LİSANSI (AKARYAKIT İSTASYONU)
		KARAYOLU GEÇİŞ BELGESİ(AKARYAKIT İSTASYONU)
		TURİZM BAKANLIĞI BELGESİ (OTEL) & BELEDİYE BELGESİ (OTEL)
		İŞLETME RUHSATI / İÇKİ SATIŞ RUHSATI
		DİĞER HAKLAR VB. RUHSATLAR
		TURİZM BAKANLIĞI BELGELİ (OTEL)
		BELEDİYE BELGELİ (OTEL)
		İŞLETME RUHSATI

Çizelge 2. 14: İlgili Belediyede(Ya da İlgili Kurumlarda) Yapılması Gereken
İnceleme Sonucunda Cevabı Alınan Sorular.

SONUÇ	ARAŞTIRMA SONUCUNDA CEVABI ALINACAK SORULAR	TAŞINMAZIN YASAL KONUMU / ADRESİ YERYÜZÜNDE NERESİDİR?
		TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL İLE İLGİLİ İMAR YETKİSİ HANGİ KURUMDADIR?
		PARSELİN İMAR HAKLARI NELERDİR? İMAR KONUSUNDA KISITLAMALARI NELERDİR?
		PARSEL ÜZERİNDE İNŞA EDİLMESİNE İZİN VERİLEN BİNANIN BÜYÜKLÜĞÜ VE KULLANIMI NE OLACAKTIR?
		PARSEL ÜZERİNDE BİNA MEVCUT İSE BİNA İNŞA EDİLDİKTEN SONRA İMAR HAKKINDA AZALMA ARTMA OLMUŞ MUDUR? BU DURUM DEĞERİ NASIL ETKİLEYECEKTİR?
		PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BİNA YASAL MIDIR? DEĞİL MIDIR? PROJEYE VE RUHSATA AYKIRI BÖLÜMLERİ BİNANIN HANGİ BÖLÜMÜNDEDİR? YIKIM RİSKİ VAR MIDIR? YIKIM RİSKİ VAR İSE BİNANIN TAMAMI MI BİR KISMI MI YIKILABİLİR?
		YASAL PROBLEMİ VAR MIDIR? ZABIT ENCÜMEN KARARI (YIKIM, PARA CEZASI) VAR MIDIR?
		PARSELİN VE ÜZERİNDEKİ BİNANIN KULLANIMI İÇİN RUHSAT GEREKLİ MIDIR?
		KULLANIMI YA DA İŞLETMESİ İÇİN ÖZEL İZİN YA DA RUHSATI VAR MIDIR?
		İŞLETME RUHSATI YOK İSE ALMASINA ENGEL DURUM MEVCUT MUDUR?
		İŞLETME RUHSATI VE MEVCUT KULLANIM UYUMLU MUDUR?

Taşınmazın yerinde tespitinde konum krokisi çizilerek taşınmazın hangi semtte, hangi mahallede hangi bulvar, cadde, sokak üzerinde yer aldığı tespit edilmektedir. İlgili kurumlardan alınan sokak haritası, kadastral pafta, halihazır harita, imar planı ve/veya hava fotoğrafları kullanılarak değerlendirme uzmanına yetkilisine beyan edilen taşınmazın bulunduğu parselin konumu doğrulanmaktadır. İlgili kurumlardan alınacak numarataj bilgisi yerinde doğrulanmakta ve bina no tespiti yapılmaktadır (Bu araştırmanın iki sonucu olmaktadır: 1-Gösterilen taşınmazın bulunduğu parsel yasal olarak doğru konumdadır, 2-Gösterilen taşınmazın bulunduğu parsel yasal olarak yanlış konumdadır). Konum teyidi yapıldıktan sonra, semt / mahalle / bulvar / cadde / sokak / bina adı ve bina no tespit edilip rapora işlenmektedir.

GPS Cihazı Kullanımı:

I-GPS Cihazı Sayesinde Beyan Edilen Yerin Harita ya da Hava Fotoğrafında Gösterilebilmesi:

Beyan edilen taşınmazın yerinde, GPS¹⁹ cihazı kullanılarak yapılan ölçüm sonucu edinilen koordinat bilgisi “Google Earth²⁰” ve/veya benzeri bir programa girilerek harita ve hava fotoğrafı üzerinde parselin konumu işaretlenerek raporda konum

¹⁹ GPS (Global Positioning System; Küresel Yer Belirleme Sistemi ya da Küresel Konumlandırma Sistemi) [53]

²⁰ Çeşitli uzaklıklardan çekilmiş uydu fotoğraflarının birleştirilmesi ile oluşmuş görüntüleme programı [54]

krokisi olarak kullanılmaktadır. Koordinat bilgisi yazılı olarak rapora da işlenmektedir. (Bu işlem beyan edilen taşınmazın yasal konumunun tespiti için değil, haritada gösterimi için yapılmaktadır. - Yasal konum tespiti için kullanılamaz.)

II- Yasal Konum Tespiti Yapılması:

Yasal konum tespitinde GPS cihazının kullanılabilmesi, kadastrodan alınan bilginin, illere göre değişen oranlarda yapılacak dönüştürme işlemine tabi tutulması ile mümkün olmaktadır. Bu işlem sonucunda birkaç metre hata ile yerin tespiti ve teyidi sağlanmaktadır.

b) Parselin / Var ise Binanın Kullanım Tespiti:

Taşınmazın kullanımda mı, boş mu olduğu, kullanılmakta ise ne amaçlı olarak kullanıldığı tespit edilmektedir. Taşınmazın mevcut kullanım amacı ve tapu kayıtlarındaki vasfı (ya da taşınmazın yapı ruhsatı ya da iskan belgesinde yer alan kullanım türü) karşılaştırılmaktadır (“İmar durumu ve kullanım amacı uyuşmakta mıdır?” / “İşletme ruhsatı var mıdır?” / “Yok ise alınabilir mi?” sorularına cevaplar verilmektedir). Kullanımda ise kimin kullanımında olduğu araştırılmaktadır (kiracı, mal sahibi, işgalci). Bu konuda problem mevcut ise raporda belirtilmektedir (Bu tür durumlara özellikle kat irtifakı kurulan taşınmazlarda rastlanmaktadır. Tapu sahibi mülkiyetini elinde bulundurduğu taşınmazın yasal konumu yerine farklı bir kişinin taşınmazını bilmeden kullanabilmektedir. Böyle durumlarda trampa veya proje tadilatı yapılması ile problem çözülmektedir).

c) Bina Mimari Çözümlemesi (Bina Mevcut ise)

Bina Kat Adedi:

Taşınmazın yerinde tespitinde binanın kat adedi de tespit edilerek tüm katların görüldüğü açıdan fotoğraflanmaktadır. Bağımsız bölüm/bölmeler mevcut ise bina içinde bulunduğu kat tespit edilmektedir. (Bu çalışma onaylı projede belirtilen katı ve taşınmazın yerindeki katı karşılaştırılarak yapılmaktadır.)

Blok Mevcut ise Parseldeki Yasal Konumunun Tespiti:

Taşınmazın bulunduğu bloğun onaylı projede belirtilen konumu ve mal sahibi veya temsilcisi tarafından beyan edilen taşınmazın bulunduğu bloğun yerindeki konumu(vaziyet planına göre)karşılaştırılarak doğrulanmakta, olumsuz bir durum tespit edilir ise değerlendirme uzmanı tarafından raporda belirtilmektedir. Konum olarak doğru ise yerindeki blok no/ blok adı tespiti yapılarak rapora işlenmektedir.

Bağımsız bölüm / bölümler mevcut ise binadaki konumunun tespit edilmesi:

Taşınmazın onaylı projede belirtilen konumu ve mal sahibi veya temsilcisi tarafından beyan edilen taşınmazın yerindeki konumu karşılaştırılarak doğrulanmakta olup (kat, kattaki konum, yön açısından), olumsuz bir durumu tespit edilir ise değerlendirme uzmanı tarafından raporda belirtilmektedir. (Katlara göre toplam bağımsız bölüm sayısı bilgisi de raporlarda verilmektedir.)

d) Ölçüm:**I- Parsel ölçümü**

Parsellerin ölçümü GPS cihazı ile yapılabilmektedir. Ayrıca uzun menzilli lazer ölçüm cihazları da kullanılabilir.

II - Bina ölçümü

Lazermetre ya da şerit metre ile yapılmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmaz bağımsız bölüm ise içeriden ölçüm yapılmaktadır (Projeye aykırı imalatlar tespit edilir ise, bu aykırılıklar raporda proje üzerinde şematik olarak belirtilmekte, yapılan tadilatların binanın yıkımına neden olabilecek türde olup olmadığı sorgulanmaktadır.) Binanın parselde oturumu ya da büyütüldüğü konusunda şüpheler mevcut ise bina ölçüleri ve büyüklüğü ve binanın parselde oturumu ölçüm ile sorgulanmaktadır.

f) Fotoğraflama:

Bina mevcut ise bina dışından, bina mevcut değil ise parseli tanımlayıcı açılardan fotoğraf alınmaktadır. Raporda yer alacak fotoğraflar ile ilgili net bilgiler verilmektedir. Fotoğrafta taşınmazın hangi bölümünün yer aldığı raporda açıkça belirtilmektedir.

g) Diğer Tespitler

Taşınmazın hakim olduğu manzara değerlendirilerek değere yansıtılmaktadır. Bunun etkisi raporda belirtilmektedir. “Manzaranın kapanma riski mevcut mudur?”, “Kapanmayacak durumda mıdır?” soruları cevaplanmaktadır. Arsa değerlemesi yapılıyor ise parselin eğim durumu incelenmektedir. Yapı yapılması için gerekli hafriyat ve inşaat maliyeti de düşünülerek değer takdiri yapılmaktadır.

h) Bina Teknik, Tesisat ve Dekorasyon Analizi

Yapı Cinsi: Yapı cinsi, yüzeysel olarak gözlem ve dokunma ile tespit edilmektedir. Yapının betonarme karkas, kargir yığma, ahşap, çelik karkas, betonarme prefabrik vb. olduğu tespit edilmektedir. Tespit edilen yapı cinsi, yapı ruhsatı ve iskan

belgesinde yer alan bilgiye göre sorgulanmaktadır (Fark mevcut ise ve bu bilgi değerlendirilerek raporda sunulmakta ve yaratacağı problemler belirtilmektedir).

Bina Yapım Yılı: Bina yapım yılı, normal süreçte iskan belgesinin alındığı tarih olarak kabul edilebilir. Fakat ülkemizdeki yapılarının büyük oranda iskan belgesinin bulunmaması sonucunda yapı ruhsatı tarihinden 1-2 yıl sonrası alınabilir. Buna rağmen bazı yapıların da inşaatının uzun sürdüğü ve inşaat esnasında problemler, yapı durdurma, ruhsat yenileme vb. durumların yazışmalarda tespiti halinde yazışmalardan elde edilen veriye göre yapım yılı belirtilmektedir. Binanın mimari tipi, kat yüksekliği, pencere boyutları, mevcut yıpranma durumu vb. analizler yapım yılının belirlenmesinde faydalı olmaktadır.

Otopark Durumu: Parselde ya da taşınmaz bünyesinde açık otopark, kapalı otopark bulunma durumu ya da diğer özel / kamusal otoparklara yakınlık sorgulanmaktadır.

Hasar Durumu: Kolon / kirişlere bakılarak gözlemsel olarak hasar tespiti yapılmaktadır. (Değerlemeye konu olan taşınmaz bağımsız bölüm olsa dahi mümkün ise bodrum katta kolon kiriş incelemesi faydalı olmaktadır.) Ayrıca ilgili belediyede güçlendirme ile ilgili ruhsat ve iskan belgeleri mevcut ise incelenmelidir (Yapıda hasar oluşmuş ve bu durum ile ilgili ilgili yazışmalar mevcut ise ilgili imar arşiv dosyasında ya da belediye hasar raporlarından ulaşılabilmektedir.) Hasar durumu olarak; hasarsız, az hasarlı, orta hasarlı, ağır hasarlı, güçlendirme yapılmış vb. durumlar tespit edilmektedir.

Mevcut Tesisat: Şehir suyu / kuyu suyu, elektrik, jeneratör, doğalgaz, telefon, jeotermal enerji, rüzgar enerjisi, güneş enerjisi, ısıtma, soğutma sistemleri vb. tesisat incelenmektedir.

Dekorasyon: Dekorasyon özellikleri; döşemeler, duvarlar, ıslak hacim kaplamaları, kapı ve pencereler ile özel bölümler; havuz, sauna, jakuzi vb. incelenmektedir.

Çizelge 2.15'te taşınmazın yerinde tespiti ve tespit sonucu cevapları alınan sorular belirtilmiştir.

Çizelge2.15:Taşınmazın Yerinde Tespiti veTespit Sonucu Cevapları Alınan Sorular:

TAŞINMAZIN YERİNDE TESPİTİ		
ANA İŞLEMLER	1	BEYAN EDİLEN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSELİN TESPİTİ
	2	PARSEL İÇİNDE KONUMUN TESPİTİ(YATAY- DİKEY KAT MÜLKİYETİ)
	3	BİNA TESPİTİ(MİMARİ ÇÖZÜMLEME, FİZİKSEL VE DEKORASYON ÖZELLİKLERİ)
	3	BİNA TESPİTİ(MİMARİ ÇÖZÜMLEME, FİZİKSEL VE DEKORASYON ÖZELLİKLERİ)
SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	BEYAN EDİLEN TAŞINMAZIN KONUMUNUN TESPİTİ	ADRES TABELALARI VE NUMARALARA GÖRE ADRES TESPİTİ (SEMT / MAHALLE / CADDE /SOKAK / KAPI NO)
		HARİTA ÜZERİNDE TESPİT
		GPS CİHAZI İLE KOORDİNAT TESPİTİ
		NİRENGİ NOKTALARINA GÖRE TESPİT
	BAĞIMSIZ BÖLÜM MEVCUT İSE BEYAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KONUMUNUN TESPİTİ	BLOK MEVCUT İSE BLOK TESPİTİ
		KAT TESPİTİ
		KATTAKİ KONUM TESPİTİ
	KULLANIM TESPİTİ	MAL SAHİBİ-KİRACI- İŞGALCI
		KULLANIM TÜRÜ (YASAL KULLANIMDA, YASA DIŞI KULLANIMDA)
	ÖLÇÜM	PARSEL ÖLÇÜMÜ
		BİNA ÖLÇÜMÜ
		BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖLÇÜMÜ
	FOTOĞRAFLAMA	PARSELİ TANIMLAYICI FOTOĞRAF
		BİNAYI TANIMLAYICI FOTOĞRAF
		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ TANIMLAYICI FOTOĞRAF
	BİNA TESPİTİ	MİMARİ ÇÖZÜMLEME
		FİZİKSEL ÖZELLİK TESPİTİ
		DEKORASYON ÖZELLİKLERİ
SONUÇ	ARAŞTIRMA SONUCUNDA CEVABI ALINACAK SORULAR	BEYAN EDİLEN PARSELİN KONUMU YASAL KONUMLA UYUMLU MUDUR?
		BEYAN EDİLEN BLOK KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ YASAL KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ İLE UYUMLU MUDUR?
		BEYAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ YASAL KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ İLE UYUMLU MUDUR?
		UYUMSUZLUKLAR NEREDEDİR?
		UYUMSUZLUKLARI ÇÖZÜM YOLU MEVCUT MUDUR? MEVCUTSA NELERDİR?
		TAŞINMAZ YASALARCA İZİN VERİLEN ŞEKİLDE Mİ KULLANILMAKTADIR?
		TAŞINMAZ EN VERİMLİ KULLANIMINDA MIDIR?
		YAPILAN ÖLÇÜM İLE PROJE ÜZERİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLER UYUMLU MUDUR?
		YAPILAN ÖLÇÜM SONUCU YIKIM, PARA CEZASI GİBİ RİSKLER TESPİT EDİLMİŞ MIDIR? TESPİT EDİLMİŞ İSE BUNLAR NELERDİR?
		BİNANIN DIŞ GÖRÜNÜŞÜ VE İÇ GÖRÜNÜŞÜ NASILDIR? ESTETİK VE MİMARİ AÇIDAN GENEL KABULLERE UYGUN MUDUR?
		FOTOĞRAFLARA BAKILARAK BİR PROBLEM TESPİT EDİLMİŞ MIDIR?

2.2.10.4.Çevre Analizi

Çevre analizi; taşınmazın türüne göre değişen ve değerini etkileyebilecek çevresel etkenlerin incelenmesi ile gerçekleşmektedir. Bu etkenler aşağıda sıralanmıştır:

- Taşınmazın bulunduğu yerleşimin nüfusu (gündüz nüfusu, gece nüfusu),
- Ekonomik ortam (ülke ve yerel düzeyde),
- Sosyo-kültürel ortam (çöküntü alanı, düşük gelir seviyesi, orta gelir seviyesi, yüksek gelir seviyesi, elit tabakanın yaşadığı çevre),
- Taşınmazın vasfına uygun / uygun olmayan konumda olması (konut ise gece nüfusu önemlidir, ticari ise gündüz nüfusu ve nüfus hareketliliği / yoğunluğu önemlidir),
- Merkezlere uzaklık / yakınlık,
- Ulaşım bağlantılarının iyi / kötü olması; havaalanı, liman, tren / metro / tramvay / otobüs istasyonlarına / duraklarına uzaklık / yakınlık,
- Üst yapı ve altyapı durumu (yol, kanalizasyon),
- Sosyal tesisler (eğitim, spor, kültür, kamu tesisleri), ticari tesisler vb. tesislere ve çalışma alanlarına yakınlık / uzaklık,
- Olumsuz, tehlikeli, zarar verici, tehdit edici, ses ve koku yayıcı tesislere / alanlara, uzaklık / yakınlık (hapishane, çöp toplama alanı, ses koku yayıcı sanayi tesisleri, silah/barut fabrikası, yüksek gerilim hattı, akarsu taşkın alanı, nükleer enerji santrali),
- Diğer etkenler(benzin istasyonları için trafikteki günlük araç sayısı, oteller için hava, kara, deniz yolu ile yerleşime gelen turist sayısı ve sosyal / ekonomik / etnik vb. sınıfları)

Çizelge 2. 16'da çevresel analiz ve analiz sonucunda cevabı alınacak sorular belirtilmiştir.

Çizelge 2. 16: Çevresel Analiz ve Analiz Sonucunda Cevabı Alınacak Sorular

ÇEVRESEL ANALİZ		
ANA İŞLEMLER	1	SOSYAL, KÜLTÜREL, EKONOMİK ANALİZ
	2	KONUM
	3	ULAŞIM, FİZİKSEL ALTYAPI, ÜST YAPI
	4	SOSYAL ALTYAPI
	5	TEHDİTLER
	6	DİĞER ETKENLER
SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ANALİZ	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERLEŞİMİN NÜFUSU (GÜNDÜZ NÜFUSU, GECE NÜFUSU), EKONOMİK ORTAM (ÜLKE VE YEREL DÜZEYDE), SOSYO-KÜLTÜREL ORTAM (ÇÖKÜNTÜ ALANI, DÜŞÜK GELİR SEVİYESİ, ORTA GELİR SEVİYESİ, YÜKSEK GELİR SEVİYESİ, ELİT TABAKANIN YAŞADIĞI ÇEVRE),
	KONUM	MERKEZLERE UZAKLIK / YAKINLIK, TAŞINMAZIN VASFINA UYGUN / UYGUN OLMAYAN KONUMDA OLMASI (KONUT İSE GECE NÜFUSU ÖNEMLİDİR, TİCARİ İSE GÜNDÜZ NÜFUSU VE NÜFUS HAREKETLİLİĞİ / YOĞUNLUĞU ÖNEMLİDİR),

Çizelge 2.16.'nın devamı: Çevresel Analiz ve Analiz Sonucunda Cevabı Alınacak Sorular

ÇEVRESEL ANALİZ		
SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	KONUM	MERKEZLERE UZAKLIK / YAKINLIK, TAŞINMAZIN VASFINA UYGUN / UYGUN OLMAYAN KONUMDA OLMASI (KONUT İSE GECE NÜFUSU ÖNEMLİDİR, TİCARİ İSE GÜNDÜZ NÜFUSU VE NÜFUS HAREKETLİLİĞİ / YOĞUNLUĞU ÖNEMLİDİR),
	FİZİKSEL ALTYAPI,	ULAŞIM BAĞLANTILARININ İYİ / KÖTÜ OLMASI; HAVAALANI, LİMAN, TREN / METRO / TRAMVAY / OTOBÜS İSTASYONLARINA / DURAKLARINA UZAKLIK / YAKINLIK,
	SOSYAL ALTYAPI	ÜST YAPI VE ALTYAPI DURUMU (YOL, KANALİZASYON),
	TEHDİTLER	SOSYAL TESİSLER (EĞİTİM, SPOR, KÜLTÜR, KAMU TESİSLERİ), TİCARİ TESİSLER VB. TESİSLERE VE ÇALIŞMA ALANLARINA YAKINLIK / UZAKLIK,
	DİĞER ETKENLER	OLUMSUZ, TEHLİKELİ, ZARAR VERİCİ, TEHDİT EDİCİ, SES VE KOKU YAYICI TESİSLERE / ALANLARA, UZAKLIK / YAKINLIK (HAPİSHANE, ÇÖP TOPLAMA ALANI, SES KOKU YAYICI SANAYİ TESİSLERİ, SİLAH/BARUT FABRİKASI, YÜKSEK GERİLİM HATTI, AKARSU TAŞKIN ALANI, NÜKLEER ENERJİ SANTRALİ),
SONUÇ	ARAŞTIRMA SONUCUNDA CEVABI ALINACAK SORULAR	DİĞER ETKENLER(BENZİN İSTASYONLARI İÇİN TRAFİKTEKİ GÜNLÜK ARAÇ SAYISI, OTELLER İÇİN HAVA, KARA, DENİZ YOLU İLE YERLEŞİME GELEN TURİST SAYISI VE SOSYAL / EKONOMİK / ETNİK VB. SINIFLARI)
		TAŞINMAZ, TERCİH EDİLEN BİR KONUMDA MIDIR?
		BULUNDUĞU ÇEVRE KOŞULLARI İYİ MIDIR?
		BÖLGE HANGİ GELİR GRUBU, ETNİK GRUP YA DA SEKTÖR GRUBUNA HİTAP ETMEKTEDİR?
		ULAŞILABİLİRLİK DURUMU İYİ MIDIR?
		ALTYAPI VE ÜST YAPI KALİTESİ İYİ MIDIR?
		HİZMET ALANLARINAYAKIN MIDIR?
		TİCARET ALANLARINAYAKIN MIDIR?
		ÇALIŞMA ALANLARINAYAKIN MIDIR?
		İSKAN ALANLARINA YAKIN MIDIR?
		TEHDİTLERE AÇIK MIDIR?
		GÜVEN PROBLEMİ MEVCUT MUDUR?
		VASFINA UYGUN KONUMDA MIDIR?

2.2.10.5. Değerleme Bölümü

Değerlemenin amacına göre değer takdiri yapılması için elde edilen veriler değerlendirilerek rapor sonucunda değer takdir işlemi yapılmaktadır. Raporlarda, UDES'e göre değer tanımı ile türü belirtilerek değer takdiri yapılmaktadır.

Yapı (mevcut ise) projeye uygun ise toplam piyasa değeri ile acil satış değeri raporda belirtilmektedir. Yapının bir kısmında veya tümünde projeye aykırılık mevcut ise yasal süreçler sonucu oluşması muhtemel riskler düşünülerek değer takdiri (yasal değer) yapılmaktadır. Ayrıca raporu talep eden karar vericinin (yatırımcı, bankacı vb.) talebi olur ise, mevcut durum değeri de rapora eklenebilmektedir. Bu takdir “*mevcut durumun yasal olması halinde*” notu ile yapılmaktadır.

Aşağıda üç temel yöntem olan emsal karşılaştırma, ikame maliyet ve gelir yöntemleri için veri toplama konusunda yapılması gerekenler kısaca anlatılmış olup ayrıntılı bilgi otel değerlendirme bölümünde verilecektir.

a) Emsal Karşılaştırma Yöntemi İçin Piyasa Araştırması

Emsal Satış Fiyatları: Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın konumda ve benzer özelliklerdeki taşınmazların satış fiyatları, emlakçılar, satıcılar, çevre esnafı, muhtar, resmi kurumlar vb. kaynaklardan, pazarlık payları da düşünülerek derlenmektedir. Değerlemeye konu olan taşınmazdan farklı olan taşınmazların değerleri farklı olan özelliklerine göre düzeltmeler yapılarak değer takdirinde kullanılmaktadır.

Emsal Kiralama Fiyatları:Emsal kiralama fiyatları, yukarıda yer alan emsal satış fiyatları bölümde anlatılan şekilde toplanarak değerlemeye konu olan taşınmazın potansiyel kira geliri takdir edilmektedir.

Brüt Kira Çarpanı Tespiti: Yukarıda anlatılan emsal taşınmazların hem satılık hem kiralık olanları ile yine yukarıda sayılan kaynaklardan alınan bilgiye göre yapılan analiz sonucu yakın çevrede yer alan taşınmazların brüt kira çarpanı tespiti yapılmaktadır. Buna göre taşınmazın potansiyel kira geliri ile de teyit yapılmış olmaktadır.

b) Gelir Yöntemi İçin Gelir Tahmini

Gelir Tespiti: Gelir tespiti örnek veriler incelenerek kira geliri ve / veya işletme geliri olarak tespit edilebilmektedir. Konut, dükkan, ofis vb. mülklerde kira geliri tespiti yapılmakta, UDES'te özel nitelikli ticari mülk ÖNTM olarak belirtilen otel, benzin istasyonu, sinema, hastane vb. gibi işletme dahilinde düşünülen taşınmazlar için işletme geliri tespiti yapılmaktadır(Bu tür mülklerde işletmenin muhasebe kayıtlarının incelenmesi, emsal tesislerin verilerinin incelenmesi, sektörel endekslerin incelenmesi işlemleri sonucunda değerlemeye konu tesisin gelir bilgilerinin projeksiyonu çıkarılmaktadır). Tespit edilen gelir bilgisi değerlendirilerek net gelir bulunmakta ve tespit edilen iskonto oranına göre değer takdiri yapılmaktadır (Gelir yönteminin alt yöntemleri de kullanılmaktadır. Otel değerlendirme bölümünde bu yöntemlerin ayrıntılarına değinilecektir).

c) İkame Maliyet Yöntemi İçin Maliyet Analizi

Arsa değeri emsal satışların karşılaştırılması bölümünde anlatıldığı şekilde tespit edilmektedir. Parsel üzerinde yer alan binanın eskime payı düşülerek maliyeti arsa değerine eklenmektedir. Değerleme amacına göre bu rakamlar üzerine; yatırımcı teşviği, teçhizat ve teşrifat eklenebilmektedir.

d) Sorgulama / Karşılaştırma / Bilgiyi İşleme / Düzeltme / Değer Takdiri

3 yöntem ile elde edilen sonuçlar karşılaştırılarak değerlendirilmekte ve değerlendirme amacına göre değer takdiri yapılmaktadır (Tezin otel değerlendirme bölümünde yöntemlerin etkinlik değerlendirilmesi yapılarak olumlu ve olumsuz yönleri belirtilmiştir. Değer tanımı ve amacına göre kullanılması uygun yöntemler belirtilmiştir). Tahmini pazarlama süresi (0-3 ay, 3-6 ay, 6-12 ay, 12 ay +) ve satılabilirlik durumu (satılamaz, satışı güç, alıcısı az, satılabilir, kolay satılabilir) belirtilmektedir.

Değerleme için yapılan araştırmalar, yorumlar ve takdirler Çizelge 2.17'de belirtilmiştir. Değerleme için yapılan araştırmalar, yorumlar ve takdirlerin sonucunda cevabı alınan sorular ise Çizelge 2. 18'de belirtilmiştir.

2.2.10.6. Raporlama:

Karar vericilere yol göstermek amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yukarıda anlatılan ve altı çizilen araştırmaların sonuçları ile değeri etkileyecek tüm durumlar belirtilerek değer takdirinin hangi bilgilere dayandığı net olarak açıklanmaktadır. Değerleme raporu hazırlama süreci aşağıdaki 3 parçalı şemada kısaca özetlenmiştir (Şekil 2. 2, Şekil 2. 3, Şekil 2. 4)

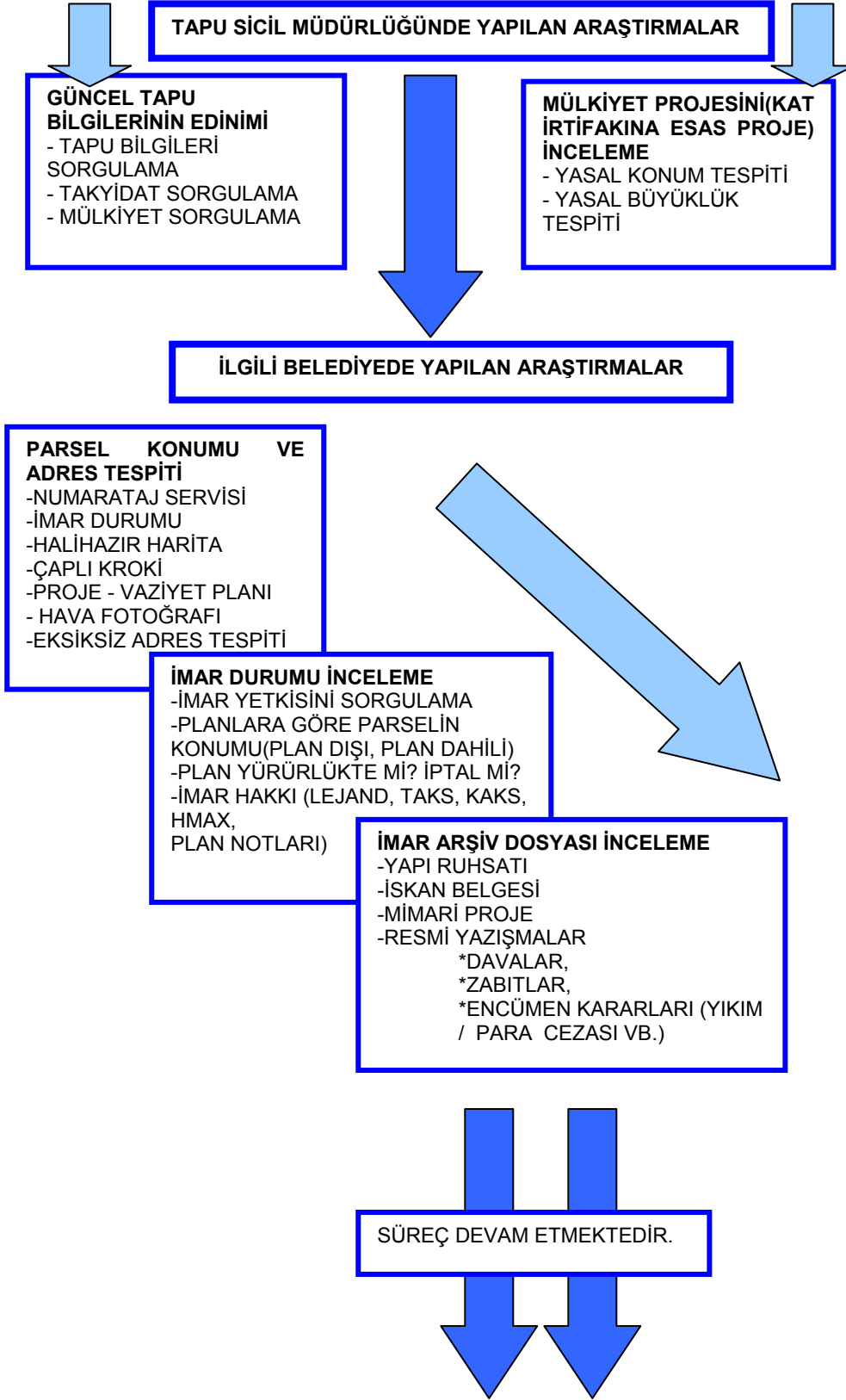
Çizelge 2. 17: Değerleme İçin Yapılan Araştırmalar, Yorumlar ve Takdirler

DEĞERLEME		
ANA İŞLEMLER	1	DEĞERLEME AMACI VE DEĞER TANIMI TANIMI
	2	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN PİYASA ARAŞTIRMASI
	3	GELİR YÖNTEMİ İÇİN GELİR TAHMİNİ
	4	İKAME MALİYET YÖNTEMİ İÇİN MALİYET ANALİZİ
	5	SORGULAMA / KARŞILAŞTIRMA / BİLGİYİ İŞLEME / DÜZELTME / NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
SORULAR VE ALINMASI GEREKEN BİLGİLER	DEĞERLEME AMACI VE DEĞER TANIMI	-DEĞERLEMENİN AMACI VE KULLANIM ALANININ BELİRLENMESİ VE BUNA GÖRE DEĞER TANIMININ YAPILMASI
		TOPLAM PİYASA DEĞERİ
		ACİL SATIŞ DEĞERİ
		YASAL ALANLARIN DEĞERİ
		YASA DIŞI ALANLAR DAHİL DEĞER
	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN PİYASA ARAŞTIRMASI	EMSAL SATIŞ FİYATLARI
		EMSAL KİRALAMA FİYATLARI
	GELİR YÖNTEMİ İÇİN GELİR TAHMİNİ	BRÜT KİRA ÇARPANI TESPİTİ
		KİRA GELİRİ TESPİTİ
		İŞLETME GELİRİ TESPİTİ
		GELİR TESPİTİ & GİDER TESPİTİ
		NET GELİR TESPİTİ
		İŞLETMENİN MUHASEBE KAYITLARININ İNCELENMESİ
		EMSAL TESİSLERİN VERİLERİNİN İNCELENMESİ
		ÖZELLİKLİ MÜLKLERDE DİĞER VERİLERİN TOPLANMASI (ÖRNEK :OTEL, DOLULUK ORANI, ODA FİYATLARI, CAP RATE ENDEKSLERİ, MEVCUT VE GELECEKTEKİ RAKİPLER, MEVCUT TESİSLER,YENİ AÇILACAK TESİSLER) SEKTÖR ANALİZİ, SEKTÖR TRENDLERİ, SEKTÖR HACMİ VE PAZAR PAYLARI, SEKTÖREL ENDEKSLERİN İNCELENMESİ
		İŞLEMLERİ SONUCUNDA DEĞERLEMeye KOnu TESİSİN BRÜT GELİR , GİDER VE NET GELİR PROJEKSİYONU
	İKAME MALİYET YÖNTEMİ İÇİN MALİYET ANALİZİ	ARSA DEĞERİ
		BİNA MALİYETİ
		ESKİME PAYI
		DİĞER ARSA YAPILANDIRMALARI
		FF&E(TEÇHİZAT VE TEŞRİFAT)
		YATIRIMCI TEŞVİĞİ
	SORGULAMA / KARŞILAŞTIRMA / BİLGİYİ İŞLEME / DÜZELTME / NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	DEĞERLEME AMACINA GÖRE SORGULAMA /
		TEKNİKLERİN KARŞILAŞTIRILMASI
		BİLGİYİ İŞLEME
		DÜZELTME
		NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
		TAHMİNİ PAZARLAMA SÜRESİ (0-3 AY, 3-6 AY, 6-12 AY, 12 AY +) VE
		SATILABİLİRLİK DURUMU (SATILAMAZ, SATIŞI GÜÇ, ALICISI AZ, SATILABİLİR, KOLAY SATILABİLİR)

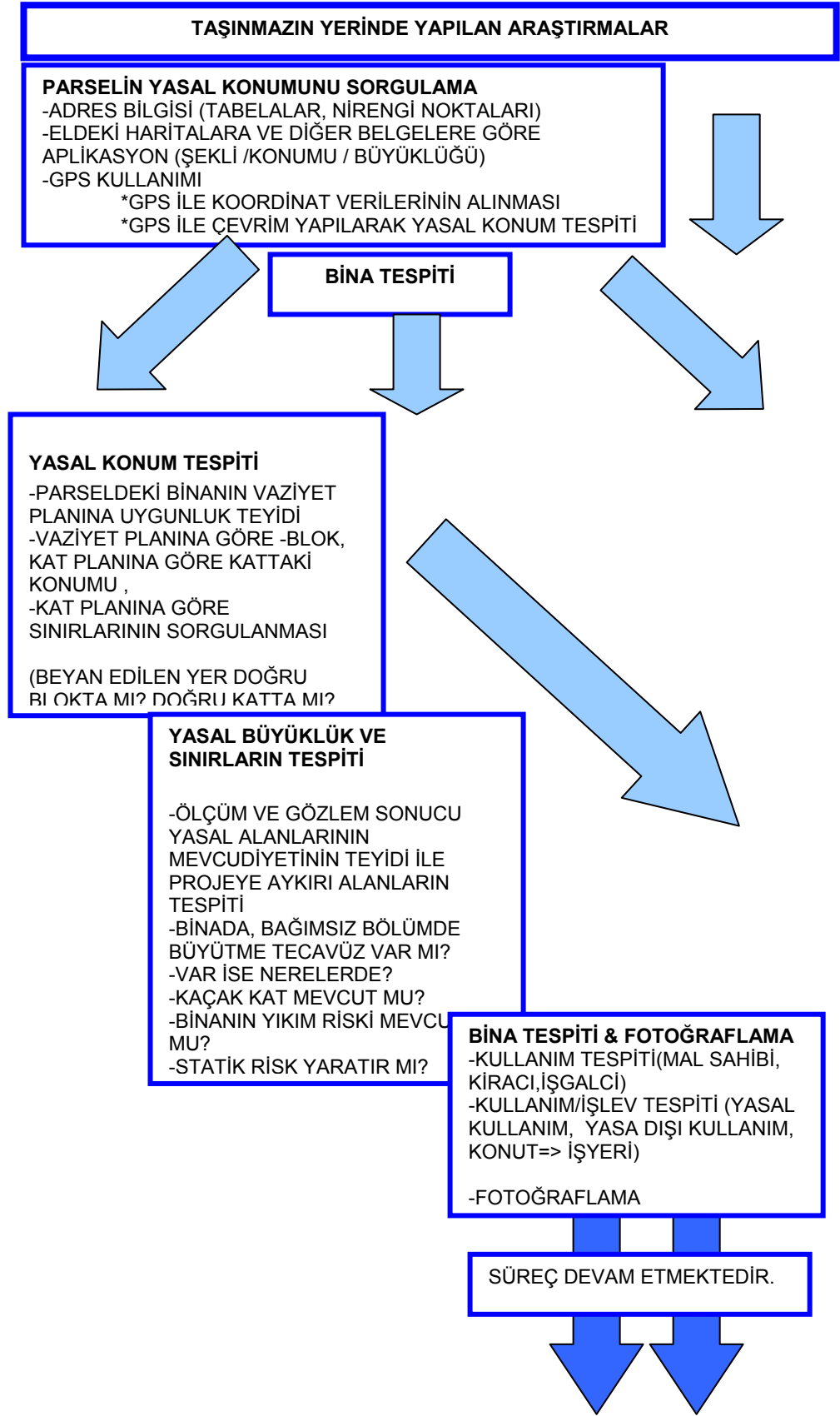
Çizelge 2. 18: Değerleme İçin Yapılan Araştırmaların,Yorumların ve Takdirlerin Sonucunda Cevabı Alınan Sorular

SONUÇ	ARAŞTIRMA SONUCUNDA CEVABI ALINACAK SORULAR	TAŞINMAZIN SATIŞ KABİLİYETİ VAR MIDIR?
		TAHMİNİ ALICI KİTLESİ VE BÜYÜKLÜĞÜ NEDİR?
		EMSAL TAŞINMAZLAR NE KADAR FİYATA SATILMIŞ YA DA SATIŞTADIR ?
		SATILMIŞ YA DA SATIŞTA OLAN TAŞINMAZLARIN KONU TAŞINMAZA GÖRE ARTI /EKSİ ÖZELLİKLERİ NELERDİR? (DÜZELTME İŞLEMİNDE KULLANILACAKTIR)
		PAZARLIK PAYLARI NELERDİR?
		SATILMIŞ YA DA SATIŞTA OLAN TAŞINMAZLARIN GELİR GETİRME POTANSİYELLERİ NEDİR?(KİRA YA DA İŞLETME GELİRİ)
		TAŞINMAZIN BEKLENEN AYLIK / YILLIK GELİRLERİ NE KADARDIR?
		BÖLGEDE GEÇERLİ İSKONTO ORANI NEDİR?
		BÖLGEDE GEÇERLİ BRÜT KİRA ÇARPANI NEDİR?
		PARSEL ÜZERİNDE BİNA VE DİĞER YAPILANDIRMALAR MEVCUT İSE BUGÜN İTİBARI İLE NE KADAR FİYATA MAL EDİLEBİLİR?
		PARSEL ÜZERİNDE İNŞA EDİLMESİNİ YASAL OLARAK İZİN VERİLEN BİNANIN TAHMİNİ GETİRİSİ NE OLACAKTIR? ARSA KARŞILIĞI PAYLAR, MÜTEAHHİT KARLARI, FİNANSMAN MALİYETLERİ VE RİSK PRİMLERİ NE OLACAKTIR?
		PARSEL ÜZERİNDE İNŞA EDİLMESİ MUHTEMEL BİNADAN ELDE EDİLECEK GELİRLER ANALİZ EDİLDİĞİNDE EMSAL ARSA SATIŞLARINDA TALEP EDİLEN YA DA SATIŞI BEYAN EDİLEN FİYATLAR MANTIKLI MIDIR? ARSA FİYATLARINA BAKILDIĞINDA YAPILACAK YATIRIM FEASIBLE(OLABİLİR) MIDIR?
		FARKLI YÖNTEMLER SONUCU ELDE EDİLEN DEĞERLERİN HANGİSİ SEÇİLMİŞTİR? YA DA HANGİSİNE YAKIN DEĞER TAKDİR EDİLMİŞTİR?
		TAŞINMAZIN DEĞERLEME AMACINA GÖRE BELİRLENEN NİHAİ DEĞERİ NEDİR?
		NORMALDEN DAHA HIZLI SATIŞI GEREKTİĞİNDE(ACİL SATIŞ) SATIŞ DEĞERİ NE OLABİLİR?
		TAHMİNİ PAZARLAMA SÜRESİ NEDİR?

DEĞERLEME RAPORU HAZIRLAMA SÜRECİ



Şekil 2. 2: Değerleme raporu hazırlama süreci - I



Şekil 2. 3: Değerleme raporu hazırlama süreci - II



Şekil 2. 4: Değerleme raporu hazırlama süreci - III

2.2.11. Gayrimenkul Değerleme Bölümü Değerlendirme:

Karar vericilere yol gösteren, danışmanlık hizmeti veren değerleme kurumlarından hizmet almadan; yatırım yapma, borç karşılığı taşınmaz teminat alma vb. taşınmazların değerine dayalı kararların alınması gayet riskli olacaktır.

Gayrimenkul değerleme piyasasında faaliyet gösteren aktörler, yapılan işin özü gereği ve yasal düzenlemelerin sonucunda bağımsız ve tarafsız olmak zorundadırlar. Bağımsızlık ve tarafsızlık dışına çıkan aktörlerin sektör tarafından dışlanması şüphesiz olacaktır. Değerleme işi gayet riskli bir iştir ve tarafsızlık ve bağımsızlığın ihlali sonucu değerinde yapılacak bir değişiklik değerleme uzmanını da ciddi anlamda riske sokacaktır.

Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkede açık piyasa rakamlarının ve yasal uygulamaların olmaması sonucu bazen doğru sonuca ulaşmak için iş, değerleme uzmanının tecrübesine kalmaktadır. Tecrübesi yetersiz bir değerleme uzmanı tarafından değerlendirilmesi yapılan bir taşınmazın yatırım ya da teminat olarak alınması konusunda bir problem olmadığı raporunda belirtilmesine rağmen, aynı taşınmaz için farklı değerleme uzmanından rapor alındığında uygun olmadığı konusunda görüş alınabilmektedir. Bunun nedeni ilk raporda yasa dışı bir durum görülmesi de, yani taşınmaz ruhsatlı olarak inşa edilmiş ve ruhsatına ve projesine uygun olarak inşa edildiğini belgeleyen iskan belgesine sahip olsa dahi, ikinci raporda imar planında tanımlanan imar haklarından daha fazla büyüklük için belediye tarafından usulsüz olarak yapı ruhsatı verildiği, daha sonra iskan belgesi verildiği tespit edilmiştir. Bu usulsüzlük olası bir teftişte ya da belediye yönetimi değişikliğinden sonra ortaya çıkarılarak ruhsat iptali ve yıkım kararına kadar varan zararlar yaratabilecektir.

Bu bağlamda karar vericilerin hizmet alacakları danışman firmayı seçerken, kurumsal yapıda ve tecrübeli kişilerden oluşan değerleme şirketlerini seçmeleri faydalarına olacaktır. Değerleme ekibinin daha çok teknik eğitim görmüş (mimar, inşaat mühendisi, şehir plancısı, harita mühendisi) kişilerden seçilmiş olmasına dikkat edilmesi yerinde olacaktır. Hatta şirketin SPK tarafından lisans verilen şirketlerden biri olması, mesleki sorumluluk sigortası yaptırmış olması tercih sebebi olmalıdır.

Karar vericilerin verdikleri karara konu olan tutarın yüksek olduğu hallerde, birden fazla değerleme kuruluşundan danışmanlık hizmeti alınması karar vericilerin daha rahat karar vermelerine neden olabilecektir. Bunun nedeni belirsiz piyasa şartları, yüksek tapu harçları ve diğer vergiler nedeniyle değerinden farklı (düşük ya da

yüksek) rakamlarla tapu işlemlerinde kaydedilmesi, belediye rayiçlerinin piyasa koşullarından farklı olması, değer endekslerinin yaratılamamış olması ve gelir getiren mülklerde farklı projeksiyonlar ve farklı yorumlar yapılması sonucu birbirinden farklı değerlendirme raporu sonuçları ile karşılaştırılmasıdır. Bu yüzden yatırım / karar ölçeğine göre; finansal açıdan mümkün ise birden fazla değerlendirme firmasından rapor talep edilmesi yerinde olacaktır. Hatta fark çıkması durumunda farklı 3.firmadan da hizmet alınması yararlı olacaktır.

2.3.Otel Değerleme

Konaklama tesislerini diğer mülklerden ayıran özellikleri; işletilen gayrimenkuller olması, alternatif kullanım alanlarının kısıtlı olması, nakit akışlarının ekonomik ve sosyal etkenlerden etkilenebilir olması, ekipman ve mobilya gibi yüksek maliyet gerektiren bileşenlerinin olmasıdır. Buna göre bu tür mülklerin değerlemesi diğer mülklere göre daha farklı yöntemler ve veriler kullanılarak yapılmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde; değerlemenin kullanım amacına göre farklı yaklaşımları; UDES'e göre konaklama tesislerinin değerlendirilmesi; konaklama tesisi değerlendirme yöntemleri; konaklama tesislerinin değerini oluşturan ana değişkenler ile Dünya'da ve Türkiye'deki konaklama tesisi değerlendirme ortamı konuları sunulmaktadır.

2.3.1.Otel Değerleme Kullanım Alanı ve Kullanım Alanına Göre Farklılıklar

Otel değerlemesi alım - satım, yatırım, kiralama, işletme, anlaşmazlıklar (miras, haciz, iflas), muhasebe, kamulaştırma, vergi, sigorta ve borç verme işlerinde kullanılmaktadır. Değerlemenin kullanılacağı alana göre yapılacak değerlendirmelerin ayrıntıları aşağıda verilmiştir.

Alım-satım işlemlerinde pazar değerinin bulunması hedeflenmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken, konaklama tesisinin işletme olarak ya da bina olarak satılmasıdır. Buna göre değerlendirmeler farklı olacaktır. İşletme olarak satışında arsa ve binaya ek olarak faal işletme varlıkları ve ticari potansiyeli de dikkate alınarak "Özel Nitelikli Ticari Mülk" (ÖNTM) olarak değerlendirilmektedir. Sadece arsa ve bina olarak satışında ise işletme bileşenleri dikkate alınmamaktadır. Diğer işlemlerde de bu ayrıma dikkat edilmektedir.

Yatırımda da pazar değerinin bulunması hedeflenebilmekte, ayrıca yapılan yatırımın geri dönüşü (ROI), nakit akışları (cash flow) ve diğer veriler de incelenerek, işe yatırılacak azami paranın tutarı belirlenerek yatırım kararı verilmektedir. Bunun için binanın halihazırda inşa edilmiş olması gerekmemektedir. Boş arsa üzerine yapılacak otelin maliyeti ve getirisine bakılarak ve diğer çevresel veriler incelenerek

yatırım kararı verilebilmektedir. Ayrıca binanın boş ya da işletilen halde olmasına ve yatırımcının amacına göre farklı değerlendirmeler yapılmaktadır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) çerçevesinde yapılan muhasebe işlemlerinde bu tür mülklerin maliyet değeri veya makul değeri üzerinden işletmenin bilançosunda gösterilebileceği UDES'te belirtilmiştir.

Borç verme amacına yönelik değerlendirme işlemleri; UDES'te, "Uluslararası Değerleme Uygulaması 2" isimli bölümde anlatılmaktadır. Bu bölümün 6.5. nolu fıkrasında "Ticari Kurumlar Olarak Değerlenen Mülkler" başlığında otel ve diğer eğlence ve ilgili işletmelerin de bulunduğu taşınmazların borç karşılığında teminat olarak alınmasında dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiştir.

UDES'e göre bu tür mülkler, genellikle muhasebe verileri ve projeksiyonlarından elde edilen ve ortalamanın üzerinde yönetim becerilerine sahip bir işletmeci sayesinde kazanılan özel peştemallık değerinin hariç tutulduğu, sürdürülebilir bir gelir seviyesinin dikkatli bir şekilde ölçülmesi esasına göre değerlendirilmektedir. Bu gibi durumlarda borç verene, işletmenin faaliyette olduğu durum ile aşağıdaki durumlar arasında gerçekleşebilecek önemli değer farklılıkları hakkında bilgi verilmesi gerektiği ilgili maddede belirtilmiştir.

- İşletmenin kapatılması,
- Demirbaşların götürülmüş olması,
- Ruhsatlar/sertifikalar, imtiyaz anlaşmaları veya izinlerin iptal edilmesi veya geri çekilme tehlikesi ile karşı karşıya olması,
- Mülkün tahrip edilmesi,
- İşletmenin gelecekteki performansını olumsuz etkileyecek başka durumlar.

Buna göre teminatın borcu karşılaması için; değerlendirme işleminin sadece arsa değeri ve arsa yapılandırmalarının değerinin toplanması suretiyle yapılmasının gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

Ayrıca raporda değerlendirme uzmanının, teminat olarak alınacak mülkün durumunda gelecekte yaşanabilecek olası dalgalanmalara göre tavsiyelerde bulunmasının gereği ile mülkün nakit akışının ağırlıklı olarak belirli bir kiracıya, tek bir sektördeki kiracılara veya gelecekte istikrarsızlığa neden olabilecek başka koşullara dayanması durumunda değerlendirme raporunda belirtilmesi gerektiği hususu ilgili maddede belirtilmiştir. Buna göre piyasadaki diğer kiracılara (çoğunluğa) göre belirli nedenlere göre daha yüksek kira ödeyen kiracıdan elde edilen kira gelirinden hareketle yapılan değerlemelerin yanlış sonuca neden olabileceği ve kira gelirinin de pazar kira değerine göre hesaplanması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır.

2.3.2.Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Konaklama Tesislerinin Değerlemesi

Konaklama tesisleri UDES'e göre "Özel Nitelikli Ticari Mülkler (ÖNTM)" sınıfına girmektedir. 12 nolu klavuz notunda ÖNTM sınıfına giren mülklerin değerlemesinde kullanılacak yaklaşımlar tanımlanmıştır. ÖNTM sınıfına benzin istasyonu ve restoran gibi faal işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyelleri göz önüne alınarak satılan mülkler girmektedir. Bu sınıftaki mülklerin değerlemesinde, arsa ve binaya ek olarak demirbaş ve techizatlar, yani mobilyalar, donanım ve ekipmanlar ve devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan varlıklardan oluşan işletme bileşenlerinin değerlerinin dikkate alınması söz konusudur.

UDES'in 12 numaralı klavuz notunda ÖNTM'nin değerlemesinde ayrıca "Taşınmaz Mülk Değerlemesi (KN 1)", "Fabrika ve Ekipman Değerlemesi (KN 3)", "Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi (KN 4)", "Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi (KN 5)", "Şirket Değerlemesi (KN 6)", "İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (KN 9)" adlı klavuz notlarına da başvurulabileceği belirtilmiştir.

UDES'te işletmenin bileşenlerinden oluşan "münferit olarak tanımlanması ve ayrı ayrı takdiri mümkün olmayan nitelikteki varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik faydalar" olarak tanımlanmıştır. Şerefiye kişisel ve devredilebilir olarak ikiye ayrılmıştır.

Kişisel şerefiye aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

"İşletmenin özellikle mevcut işletmecisi ile ilişkili olan vergilendirme, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye gibi finansal faktörler ile birlikte özel nitelikli ticari mülklerin satışından elde edilen ve piyasa beklentilerinin üzerinde oluşan karın değeridir."

Devredilebilir şerefiye aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

"Ekonomik fayda sağlayan, mülke özel isim ve itibarın, müşteri sadakatinin, mülkün yerinin, ürünlerin ve benzeri faktörlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan maddi olmayan duran varlıklardır. Özel nitelikteki ticari mülke özgü olup, satış halinde mülkün yeni bir sahibine devredilecektir."

UDES'e göre; özel nitelikli ticari mülklerin değerlemesinde; işletmenin makul verimliliğe sahip işletmeci tarafından veya ortalama yetkinlikte yönetim ile başarılması muhtemel karlılık ile iş hacminin sürdürülebilirliği varsayılarak hesaplama yapıldığı anlatılmaktadır. Buna göre ortalamanın üzerinde bir yönetim becerilerine sahip bir işletmeci sayesinde kazanılan özel peştemallık değeri hesaplamada hariç tutulmaktadır.

UDES'te ÖNTM'ler, bağımsız ticari işletmeler olarak ele alınmakta olup, genelde makul yeterlilikte bir işletmecinin ticari kapasitesini yansıtmak üzere ve sıklıkla da ya

indirgenmiş nakit akımı (İNA ; discounted cash flow / DCF) yöntemi esas alınarak ya da faiz öncesi kar, vergi, amortisman ve itfa²¹ esasına göre uygulanmış bir indirgeme oranı kullanılarak, potansiyel faiz öncesi kar, vergi, amortisman ve itfa esasına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır.

ÖNTM değerlemeleri genelde mevcut ruhsatlar, ticari stok, demirbaşlar, donanım ve ekipmanlar ve yeterli işletme sermayesi mevcut olacak şekilde makul yeterlilikte bir işletmeci tarafından ticari faaliyetlerin devam ettirileceği varsayımını esas almaktadır. Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere mal varlığının değeri, bir sürdürülebilir tahmini ticaret seviyesinde elde edilmektedir. Değerlerin farklı bir varsayıma dayalı olması halinde değerlendirme uzmanının yapacağı açıklama ile varsayımları açık hale getirmesinin gerektiği UDES'te belirtilmiştir.

UDES'e göre işletmenin mevcut ticari performansına genel nitelikte olmayan gelirler ve maliyetler konusunda düzeltmeler yapılarak ve gelecekteki ticari performansı dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekmektedir.

UDES'e göre ÖNTM işletme değeri bileşenleri aşağıdaki gibidir:

- Arazi;
- Bina(lar);
- Yazılımlar da dahil olmak üzere demirbaş ve donanımlar (mobilyalar, donanım ve ekipmanlar);
- Kapsama alınan veya alınmayan stoklar (bunlar açıklanmalıdır);
- Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan duran varlıklar; ve
- Ticaret için gerekli her tür ruhsat ve izin.

UDES'e göre İşletme sermayesi ve borç gibi kalemler, şirketlerin öz sermayesinin değerlemesinde dikkate alınırken, ÖNTM'ler için özsermaye değerlendirilmemektedir.

UDES'e göre ÖNTM'ler nitelikleri gereği, genelde belirli bir amaç için tasarlanmış ihtisaslaşmış varlıklar olmaları sebebiyle piyasa koşullarında yaşanan değişikliklerin, değer üzerinde önemli bir etkisi olabilecektir.

UDES'e göre bir ÖNTM'nin değerlendirme çalışmasını üstlenmek için; değerlendirme uzmanının, makul yeterlilikte bir işletmeci tarafından elde edilebilir ticari potansiyeli

²¹ **İtfa:** 1. bk. borcun sonlanması 2. Anonim şirket hisse senetlerinin yazılı değerlerinin şirket kâr paylarından ayrılan fonun kullanılarak pay sahiplerine ödenmesi. 3. bk. amortisman, Kaynak: www.tdk.gov.tr

değerlendirebilmek amacıyla o sektöre ilişkin yeterli bilgi sahibi olmasının yanı sıra her bir bileşenin değerine yönelik bilgiye de sahip olması gerekmektedir.

2.3.3.Otel Değerleme Yöntemleri

Bu bölümde 3 ana yöntem olan emsal satışların karşılaştırılması, ikame maliyet ve gelir yöntemleri anlatılacak olup, bu üç yöntemi taban alarak geliştirilen farklı tekniklere de değinilecektir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması (Sales Comparison) Yöntemi

Bu yöntem değerlemeye konu olan tesis için yakın zamanda gerçekleşmiş otellerin satış fiyatları ya da satışa sunulan otellerin satış fiyatlarının (satılabileceği düşünülen fiyatlarının) düzeltmeler yapılarak değer takdirinde bulunulmasına dayanmaktadır. Düzeltmeler; konum, parsel girişi, şekli ve büyüklüğü, bina büyüklüğü, oda sayısı ve büyüklüğü, tesisin fiziksel durumu, satış tarihi, satış koşulları, finansman koşulları, işletme durumu, hizmet kalitesi ve elde edilen diğer verilere göre yapılmaktadır[55] .

Özellikle gerçekleşmiş satışların bu yöntemde incelenmesi önem taşımaktadır. Örneklem sayısının mümkün olduğu kadar yüksek tutulmasının, objektif değerlere ulaşım açısından önemli olduğu kaynaklarda belirtilmektedir. Ayrıca satışta olan oteller için talep edilen fiyatların da, satılabilirlik açısından değerlendirilerek değerlemede kullanılması yerinde olmaktadır. Zira satış göremeyecek kadar yüksek bedel talep edilen bir örneğin dikkate alınması değerlendirme uzmanını yanıltacaktır.

İkame Maliyet (Cost) Yöntemi

Değerlemeye konu olan tesisin, bulunduğu arsa üzerinde yeniden inşa edilmesinin maliyetinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Bu hesaba arsanın edinimi de dahildir. Arsa, bina ve içsel varlıkların (FF&E²²) maliyetinin hesaplanarak toplanması ile hesaplanmaktadır. Arsa değeri emsal arsa satışlarının karşılaştırılması ile elde edilmektedir. Karşılaştırmalar emsal arsaların satış zamanı, satış şartları, imar durumu, konumu, parsel büyüklüğü, parsel cephesi, parsel girişi ve diğer özelliklerine göre yapılmakta ve düzeltmeler sonucu birim arsa değerine ulaşılmaktadır. Ayrıca arsa verileri hakkında şüphe olması halinde geliştirme yöntemi ile de arsa değerinin teyit edilmesinde fayda bulunmaktadır. Bu yöntem

²² FF&E (Furniture, fixture &equipment) : Mobilya, demirbaş eşya ve teçhizat anlamında kullanılan ve konaklama sektöründe kullanılan kısaltma. Kaynaklara göre / büyük ve küçük envanter / Bina iskeletine bağlı olmayan her türlü araç gereç, mobilya, ve tüm işletim malzemeleri bu tanıma girmektedir.

yatırım ve işletme amacıyla otel inşaatı yapacak olan yatırımcının, projenin finansal olarak yapılabilir (feasible) olması için otel arsası karşılığında ödeyebileceği fiyat aralıklarını belirlemek suretiyle yapılmaktadır. Buna göre edinilen arsa değerleri tekrar gözden geçirilerek arsa değeri belirlenmektedir.

Bina maliyeti ise inşaat endeksleri ve yerel inşaat firmalarından alınan fiyatlara göre yapılan değerlendirmeye ek olarak yıpranma payının düşülmesi ile belirlenmektedir. Ayrıca bu maliyete peyzaj vb. arsa yapılandırmaları dahildir.

Teçhizat ve mefruşatın (FF&E) değerinin belirlenmesi; otel odalarında bulunan yatak, şifonyer, ayna, duvar resmi, halı, televizyon vb. ve restoranlarda bulunan sandalye, masa, tezgah, fırın, ocak vb ekipmanların maliyetinin hesaplanması ile yapılmaktadır. Ayrıca yıpranma paylarını düşülmesi ile net maliyete ulaşılmaktadır. Bu içsel varlıkların çok çeşitli olduğu ve yaklaşık ekonomik ömürlerinin 5 ila 10 yıl olduğu kaynaklarda belirtilmiştir [55].

Arsa maliyeti, bina maliyeti ve içsel varlıkların maliyetinin toplanması suretiyle tesisin toplam değeri bulunmaktadır.

Gelir (Income Capitalization) Yöntemi

Bu yöntem konaklama tesisinin gelir getirme potansiyelini dikkate alarak değerinin belirlenmesi esasına dayanmaktadır. Gelecekteki nakit akımlarının beklenen karlılık oranı üzerinden bugüne indirgenmesi ile değerin belirlenebildiği yaklaşım olarak açıklanmaktadır. Kaynaklara göre otelin gelecekteki net nakit akımı (gelirlerden, amortisman ve faiz giderleri dışında tüm faaliyet giderlerinin çıkarılması ile hesaplanmaktadır) tahmin edilmelidir [55].

Konaklama tesisinin nakit akımlarının belirlenmesi aşağıdaki şekillerde yapılmaktadır.

Ortalama Yıllık Nakit Akımının İndirgeme İşleminde Dikkate Alınması (Direct Capitalization):

Tesisin kalan ekonomik ömrü boyunca yıllık nakit akımları tahmin edilmekte ve kaba bir hesaplama ortalaması alınmaktadır. Bu yöntemin eleştirilen yönü uzak yıllardaki nakit akımlarının daha yüksek bir iskonto oranı ile indirgenmesinin göz ardı edilmesidir. Kaynaklara göre değerlendirme uzmanının herhangi bir normal yılın nakit getirisinin ortalama veri olarak dikkate alması değerlemeyi subjektif hale getirmektedir [55]. Tarras'a [56] göre ortalama nakit akımı otel faaliyete geçtikten hemen sonra oluşmamakta olup, tesisin pazarını oluşturduktan sonra beklenen

getiridir. Buna göre tesisin ilk yıllarındaki gelirlerini dikkate almak da değerleme uzmanını yanılgıya düşürecektir.

Tesisin Geri Kalan Ekonomik Ömründeki Her Bir Yılın Nakit Akımlarının Tahmin Edilerek İndirgeme İşleminde Dikkate Alınması (Discounted Cash Flow):

Tesisin geri kalan ekonomik ömründeki her bir yılın nakit akımlarının tahmin edilmesi ve ekonomik ömrü sonunda artık değer var ise bu değer de eklenmesi ile hesaplama yapılmaktadır. Ayrıca ömür sonunda yıkma maliyeti de doğacak ise bu kalem de hesaplamada dikkate alınmaktadır. Bina yıkıldığında ise sadece arsanın bir değeri olmaktadır. Tahmin edilen nakit akımının süresi uzadıkça nakit akımın gerçekleşme olasılığı düşmekte olup genelde konaklama tesisi yatırımcıları tesisin ekonomik ömrünün sonuna kadar beklemek yerine tesisi, belirli bir yıl sonuna kadar elde tuttukten sonra artan değerden yararlanmak üzere satmaktadırlar. Ayrıca değerlemesi yapılan tesisleri satan yatırımcılar, aynı tesisi bir anlaşmaya (kiralama veya yönetim sözleşmesi) dayanarak işletmeye devam edebilmektedirler. Kaynaklara göre yaklaşımda tesisin tüm ekonomik ömrü yerine sadece elde tutulan dönem (inşaat ve elde tutma) dikkate alınmaktadır. Böylelikle çok uzun zamana yayılmayan nakit akımlarının doğru tahmin edilme olasılığı artmaktadır[55].

İskonto oranının (CAP rate²³) bulunması

İskonto oranının bulunması yakın zamanda satış gören benzer konaklama tesislerinin getiri oranlarının incelenmesi ile mümkün olmaktadır. Buna ek olarak ağırlıklı ortalama sermaye maliyetinin de esas alınabileceği kaynaklarda belirtilmektedir. İskonto oranı yıllık net nakit getirinin (NNA) pazar değerine bölünmesi yolu ile bulunmaktadır[55]. Gelişmiş pazarlarda bu verinin izlenebildiği, bölgelere, tesis türüne ve diğer özelliklere göre çıkarılan iskonto oranı endeksleri yayınlanmaktadır. Yatırımcı ve işletmeciler bu verileri kullanarak yatırım ve işletme kararı vermektedirler. İskonto oranının formülü aşağıda verilmiştir:

İskonto Oranı = Yıllık NNA / Pazar Değeri (Satış Fiyatı)

Benzer tesislerin gerçekleşmiş satış fiyatı ve nakit akımlarının incelenmesi sonucu finansman koşulları, pazar koşulları ve diğer koşullar açısından düzeltmeler yapılarak iskonto oranı elde edilmekte ve buradan da tesisin pazar değerine ulaşılmaktadır (Formülü aşağıda verilmiştir).

²³ “Kapitalizasyon oranı” teriminin İngilizce karşılığının(capitalization rate) kısaltması olarak kullanılmaktadır.

Pazar Değeri = Yıllık NNA / İskonto Oranı

Gelir ve Giderlerin Hesaplanarak Net İşletme Gelirine Ulaşılması

Otel işletmesi ticari bir yatırım olduğu için cirodan giderlerinin düşölmesi ile net gelirin bulunması, yatırımcı ya da değerleme uzmanı için önem taşımaktadır. Net gelirin bulunması için yapılan hesaplamalar aşığıda bulunmaktadır.

(+) Potansiyel Brüt Gelir (Potential Gross Income [PGI])

(-) Boşluk ve Tahsilat Kayıpları (Vacancy and Collection Loss)

(+) Muhtelif Gelirler (Miscellaneous Income)

(=) Efektif Brüt Gelir (Effective Gross Income [EGI])

(-) Faaliyet Giderleri (Operating Expenses [OE])

(-)Yenileme Masrafları (Capital Expenditure [CAPX]) (Reserve for Replacement Capital Items)

(=) Net İşletme Geliri (Net Operation Income[NOI])

Gelir ve giderlerin açılımı **2.3.7.3.** nolu bölümde verilecektir.

2.3.4. Otel Değerleme Yöntemlerine Yönelik Eleştiriler ve En Etkili Değerleme Yönteminin Sorgulanması:

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemine Yapılan Eleştiriler:

Emsal satışların karşılaştırılması yönteminde; örneklere göre fazla sayıda düzeltme yapılması gerektiği için konaklama endüstrisinde ender olarak kullanıldığı, kaynaklarda belirtilmektedir. Buna rağmen diğer yöntemlere ek olarak değerleme işleminde kullanılması sayesinde değerleme uzmanının pazardaki işlemlerin fiyat aralığını tespit etmesi mümkün olmaktadır. Kaynaklarda; karşılaştırmaları ve düzeltmeleri yapmak için yeterli verinin bulunduğu ve değerleme uzmanının pazarı çok iyi tanıdığı bölgelerde bu yöntemin yararlı olduğu belirtilmektedir [55]. Fakat piyasa verilerine net ve sağlıklı olarak ulaşılamayan; Türkiye gibi ölkelerde, sağlıklı olmayan rakamlar üzerinden değerleme yapılmasına neden olabilecektir.

İkame Maliyet Yöntemine Yapılan Eleştiriler:

Bu yöntemde işletmeden elde edilecek gelir dikkate alınmamaktadır. Ayrıca pazarda değerlemeye konu olan tesis için ne kadar ödemeye hazır olunduğu konusu da göz ardı edilmektedir. Yani her maliyetin değere katkısı olmadığı gerçeği bu yöntemi sağlıklılaştırmaktadır. Bir eleştiri de düşülen yıpranma paylarının subjektif olarak hesaplanması konusundadır. Kaynaklara göre yukarıda sayılan olumsuz özelliklerinden dolayı bu yöntem konaklama tesislerinin değerinin belirlenmesinde esas alınan ana yöntem olmamaktadır. Yeni yapılan bir konaklama tesisinin değerinin belirlenmesinde kullanılabileceği kaynaklarda belirtilmiştir [55]. Sadece yatırımcılara otel inşaatının maliyetini göstermektedir. Buna göre, yatırımcılar, inşa edilmiş bina satın alma ya da boş arsa üzerine bina inşa etmenin maliyetini karşılaştırabilmektedir.

Gelir Yöntemine Yapılan Eleştiriler:

İşletme dönemi sonundaki tesisin satış fiyatının tahmininin güç olması bu yönteme getirilen eleştirilerden biridir. Ayrıca getirinin devamına dayanan bu yöntemde, tesise rakip olacak işletmelerin açılması, yönetsel sorunlar ve piyasadaki dengesizliklerden dolayı gelirlerin sabit olmama ihtimali mevcuttur.

Kaynaklarda, ikame maliyet ve emsal satışların karşılaştırılması yöntemlerine göre gelir yönteminin en yararlı yöntem olduğu belirtilmektedir. Konaklama tesislerinin hizmete yönelik olması işletme kalitesinin önemini ortaya çıkarmaktadır. İşletme kalitesi nakit akımını olumlu etkilediği için işletme değerini de arttırmaktadır. İşletme kalitesi gibi içsel etkenler gibi, piyasa koşulları ve diğer dışsal etkenlerin de değeri etkilediği düşünülmektedir [55].

En Etkili Değerleme Yönteminin Sorgulanması:

Konaklama tesislerinin işletme olarak değerlendirilmesinde; kaynaklara ve piyasaya bakıldığında en etkili yöntemin gelir yöntemi olduğu açıkça göze çarpmaktadır. Ayrıca diğer yöntemlerden de destek alınmasının faydalı olacağı açıktır.

Karşılaştırmaları ve düzeltmeleri yapmak için yeterli verinin bulunduğu ve değerlendirme uzmanının pazarı çok iyi tanıdığı bölgelerde ise emsal karşılaştırma yönteminin yararlı olduğu kaynaklarda belirtilmektedir.

Değerleme amacına göre yöntemlerin tercih edilebilirliği değişebilmektedir. Buna örnek olarak borç verme amacına yönelik yapılan değerlendirme işlemlerinde, borç karşılığı gayrimenkul ipoteği alınacak ise taşınmazın işler hali yerine, işletmenin kapatıldığı, demirbaşların mevcut olmadığı, ruhsatların, sertifikaların, imtiyaz

anlaşmalarının ve izinlerin iptal edildiği, mülkün tahrip edildiği bir ortamın düşünülmesi gereği karşımıza çıkmaktadır.

Buna göre ikame maliyet yöntemi kullanılarak, sadece arsa ve yıpranmış bina değerini dikkate almak teminatın borcu karşılması açısından uygun olacaktır.

Sonuç olarak değerlendirme amacına göre yöntemin seçilmesi ve aynı zaman da fikir oluşturması ve teyit amacıyla diğer yöntemlere de başvurulması uygun olacaktır.

Aşağıda yer alan çizelgede (**Çizelge 2. 19**) yukarıda anlatılan üç yöntemle yapılan eleştiriler ve yöntemlerin faydaları kısaca açıklanmıştır.

Çizelge 2. 19. Otel Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler [55]

	EMSAL KARŞILAŞTIRMA	İKAME MALİYET	GELİR
	ÖRNEKLERE GÖRE FAZLA DÜZELTME GEREKMEKTEDİR.	İŞLETMEDEN ELDE EDİLECEK GELİR DİKKATE ALINMAMAKTADIR.	İŞLETME DÖNEMİ SONUNDAKİ TESİSİN SATIŞ FİYATININ TAHMİNİ GÜÇ OLMAKTADIR.
	PIYASA VERİLERİNE NET VE SAĞLIKLI OLARAK ULAŞILAMAYAN; TÜRKİYE GİBİ ÜLKELERDE, SAĞLIKLI OLMAYAN RAKAMLAR ÜZERİNDEN DEĞERLEME YAPILMASINA NEDEN OLABİLECEKTİR.	PAZARDA DEĞERLEMEYE KONU OLAN TESİS İÇİN NE KADAR ÖDEMEYE HAZIR OLUNDUĞU KONUSU DA GÖZ ARDI EDİLMEKTEDİR. YANİ HER MALİYETİN DEĞERE KATKISI OLMADIĞI GERÇEĞİ BU YÖNTEMİ SAĞLIKSIZ LAŞTIRMAKTADIR.	GETİRİNİN DEVAMINA DAYANAN BU YÖNTEMDE, TESİSE RAKİP OLACAK İŞLETMELERİN AÇILMASI, YÖNETİMSSEL SORUNLAR VE PİYASADAKİ DENGESİZLİKLERDEN DOLAYI GELİRLERİN SABİT OLMAMA İHTİMALİ MEVCUTTUR.
ELEŞTİRİLER	-	DÜŞÜLEN YIPRANMA PAYLARI SÜBJEKTİF OLARAK HESAPLANMAKTADIR.	GELİR YAKLAŞIMI İLE KONAKLAMA TESİSLERİNİ DEĞERLEMEDE DEĞERLEYİCİLERİN FARKLI VARSAYIMLARDA BULUNMALARI VE GEREK YILLIK NET NAKİT AKIMLARININ TAHMİNİNDE GEREKSE İSKONTO ORANININ SEÇİMİNDE SÜBJEKTİF DAVRANMALARI, AYNI TESİSİN FARKLI DEĞERLENMESİNE YOL AÇABİLİR
	-	-	KONAKLAMA YATIRIMLARININ ÇOK UZUN ÖMÜRLÜ OLMALARI VE ESNEK TALEP KOŞULLARI GELİR YAKLAŞIMININ KULLANIMINI GÜÇLEŞTİRMEKTEDİR.

Çizelge 2..19'un devamı Otel Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler [55]

	EMSAL KARŞILAŞTIRMA	İKAME MALİYET	GELİR
FAYDALAR	DEĞERLEME UZMANININ PAZARDAKİ İŞLEMLERİN FİYAT ARALIĞINI TESPİT ETMESİ MÜMKÜN OLMAKTADIR.	YENİ YAPILAN BİR KONAKLAMA TESİSİNİN DEĞERİNİN BELİRLENMESİNDE KULLANILABİLİR.	KONAKLAMA TESİSLERİ GELİR GETİREN VE HİZMETE YÖNELİK VARLIKLAR OLDUĞUNDAN VE YÖNETİM KALİTESİNİN TESİSİN GELİR ELDE ETME YETENEĞİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ YÜKSEK OLDUĞUNDAN, GELİR YAKLAŞIMI, DİĞER TÜR TİCARİ GAYRİMENKULLERDE DE OLDUĞU GİBİ, EN UYGUN DEĞERLEME YAKLAŞIMI OLARAK KABUL EDİLEBİLİR.
	KARŞILAŞTIRMALARI VE DÜZELTMELERİ YAPMAK İÇİN YETERLİ VERİNİN BULUNDUĞU VE DEĞERLEME UZMANININ PAZARI ÇOK İYİ TANIDIĞI BÖLGELERDE BU YÖNTEM YARARLI OLMAKTADIR	SADECE YATIRIMCILARA OTEL İNŞAATININ MALİYETİNİ GÖSTERMEKTEDİR. BUNA GÖRE, YATIRIMCILAR, İNŞA EDİLMİŞ BİNA SATIN ALMA YA DA BOŞ ARSA ÜZERİNE BİNA İNŞA ETMENİN MALİYETİNİ KARŞILAŞTIRMA BİLMEKTEDİR.	TÜM YAKLAŞIMLAR İLE BULUNAN OTEL DEĞERLERİ YATIRIMCILAR İÇİN BİR VERİ KAYNAĞI TEŞKİL EDERKEN, İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARINA DAYANAN GELİR YAKLAŞIMI TESİS ALIM-SATIM GÖRÜŞMELERİNDE ANA REFERANS OLARAK ALINMALIDIR.

Yukarıda yer alan çizelgede sunulan çıkarımlar, Met [55] ve piyasada yapılan tespitlere dayanmaktadır.

2.3.5.Türkiye'deki Konaklama Tesisi Yatırımcılarının Kullandığı Değerleme Yöntemleri

Türkiye'de, Ege Bölgesi'nde bulunan 1985-2001 yılları arasında el değiştirmiş 20 konaklama tesisini kapsayan araştırmada konaklama tesisi yatırımcılarına yatırım kararı verirken yaptıkları değerlendirme yöntemleri sorulmuştur. Buna göre [57] alınan cevapların analizi ve değerlendirilmesi aşağıda sunulmaktadır.

Çizelge 2. 20.Tesis Alıcılarının Değerlemede Duran Varlıkların Rolüne Bakışı [57]

ALICI SAYISI	MADDİ DURAN VARLIKLAR	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
9	100%	0%
1	95%	5%
4	90%	10%
2	85%	15%
1	70%	30%
1	60%	40%
2	YANIT YOK	YANIT YOK

Çizelgeyi çalışmalarında yorumlayan yazarlara göre deneklerin yaklaşık olarak yarısı konaklama tesislerinin değerinin %100'ünü maddi duran varlıkların (yani, arsa, bina ve teçhizat-mefruşat) oluşturduğunu düşünmektedir. Tesislerin değerine maddi

olmayan duran varlıkların (yani; marka değeri, patent hakları, imtiyaz, hakları, yönetim kadrosu ve deneyimi ve pazarlama becerileri) katkısı olduğunu düşünen denek oranı düşüktür. Yazarlar, tesis değerini yalnızca maddi varlıklara indirgemeyi, maliyet yaklaşımına yakın ve gerçekçi olmayan bir bakış açısı olarak görmektedir [57].

Çizelge 2. 21. Satın Alma Öncesi Tesislerle İlgili Yapılan Genel Analizler [57]

ANALİZLERDE ÜZERİNDE DURULAN KONU	FREKANS	AĞIRLIKLİ ORTALAMA
FİZİKSEL KAPASİTE	8	5
YATIRIM KARLILIĞI	5	5
UYGUNLUK(FİNANSAL, PAZAR, KONUM)	16	4.81
TESİSLERİN OLUMSUZ YÖNLERİ	9	4.77
TESİSLERİN OLUMLU YÖNLERİ	8	4.25
TESİSLERİN GELECEKTE SAĞLAYACAĞI GELİRLER	8	4

Çizelgeye bakıldığında yatırımcılar en fazla finansal, pazar ve konum açısından uygunluk konusuna dikkat ettikleri ortaya çıkmaktadır. Met ve Gül'ün çıkarımına göre ticari bir işletmede yatırım karlılığı en önemli faktör olması gerekirken yapılan analizde bu konu yatırımcılar tarafından yeterince önemli bulunmamıştır [57].

Çizelge 2. 22. Satın Alma Öncesi Yapılan Pazar Analizleri [57].

PAZAR ANALİZLERİ	FREKANS	AĞIRLIKLİ ORTALAMA
DİĞER(TANIDIK TAVSİYESİ)	1	4
PAZAR BÜYÜMESİ(KARLILIK VE SATIŞLAR)	6	3.66
PAZARIN ÖZELLİKLERİ(ARZ-TALEP, ÜRÜNLER, MEVSİMSELLİK)	9	3.33
REKABET KOŞULLARI	6	3.16
EKONOMİK VERİLER	5	2

Çizelgeye bakarak Met ve Gül'ün yaptığı yoruma göre; yatırımcılar yeterli pazar analizi yapmamakta, pazarda bulunan tesislerden çok yatırım yapılacak tesisin özelliklerine dikkat etmektedirler [57].

Çizelge 2.23.Tesis Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Değerleme Yöntemleri [57]

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	FREKANS	AĞIRLIKLİ ORTALAMA
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	20	4.4
MALİYET YÖNTEMİ	15	4.26
GELİR YÖNTEMİ	2	2.5

Çizelgeye göre, yatırım yapılan tesisin değerinin belirlenmesinde; 20 yatırımcının 20'si de emsal karşılaştırma yöntemini, 15'i maliyet yöntemini, sadece 2'si gelir yöntemini kullanmıştır. Met ve Gül, gelir yönteminin en az oranda tercih edilen yöntem olmasını araştırmanın en önemli bulgusu olarak tanımlamıştır. Yine Met ve Gül'e göre bu bulgu, **Çizelge 2. 20**'den de izlenilebildiği gibi yatırımcıların tesisin değerini büyük oranda maddi duran varlıkların belirlediğine inanmaları ve pazar analizinden çok tesis analizine önem vermeleri ile uyumludur [57].

Yapılan anket çalışmasını değerlendirmek gerekirse; sektörde faaliyet gösteren aktörlerin yapılan hatalar ve hatalar sonucu uğranan maddi zararlardan ders çıkarmaları, bilinçlenmeleri, gayrimenkul sektörünün gelişmesi, gelişen sektöre yabancı yatırımcının gelmesi ve yabancı yatırımcının yatırım fikirlerinin yerel yatırımcılar tarafından öğrenilmesi gibi gelişmeler sonucunda anket çalışmasında ortaya çıkan “gelir yönteminin az tercih edilmesi” durumu değişmeye başlamıştır. Son yıllarda yatırımcılar, kendileri piyasa araştırması ve gelir analizi yapsalar dahi değerlendirme ve danışmanlık firmalarından hizmet alarak farklı ve uzman bir gözün de yatırımı incelemesi ve görüş bildirmesi sonucu yatırım yapmaya başlamışlardır.

2.3.6. Dünya’da Kullanılan ve Üç Yöntemi Taban Alarak Geliştirilen Tekniklerin İncelenmesi

Yapılan literatür taraması sonucu ulaşılan teknikler aşağıda sunulmaktadır.

a) O’Neill Tarafından İrdelenen Otel Değerleme Tekniği:

Ortalama Oda Fiyatı (ADR²⁴) Başparmak Kuralı:

Gelişmiş piyasalarda kullanılan bu kurala göre konaklama tesisi pazar değerindeki her 1.000 USD için ortalama oda fiyatında 1 USD gelir yaratmalıdır. Bu yöntem “1 USD’ye 1000 USD” , “bina-maliyet-gelir formülü”, “oda fiyatını belirlemek için başparmak kuralı” olarak da adlandırılmaktadır. Örnek vermek gerekirse; 100 odalık

²⁴ “Average daily rate” teriminin kısaltması olarak kullanılmaktadır.

bir konaklama tesisi için 12.000.000 USD, yani oda başına 120.000 USD ödenmiştir. Bu kurala göre ortalama günlük oda fiyatı 120 USD olmalıdır. Bu yöntemin genelde iş, gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme sektöründe yıllardır kullanıldığı kaynakta belirtilmiştir [58] .

“Ortalama oda fiyatı(ADR) başparmak kuralı”, “indirgenmiş nakit akımı (DCF) yöntemi” ile karşılaştırıldığında, yatırımcıların tercihinin ADR başparmak kuralı olmasının sebebi, basit olması ve buna karşın DCF yönteminin değerlendirme yöntemleri arasında en karmaşık yöntem olmasıdır. DCF yönteminin yukarıda da sayılan olumsuz özellikleri sonucu yatırımcılar tarafından tercih edilmediği belirtilmiştir [58] .

b) Rushmore& deRoos Tarafından İrdelenen Otel Değerleme Teknikleri

Stephen Rushmore ve Jan deRoos’un 2003 yılında yayınlanan makalelerine[59] göre otel değerlemesinde kullanılması önerilen 9 adet teknik bulunmaktadır. Bunlara aşağıda kısaca değinilmiştir.

Tekniklerin karşılaştırılabilmesi için örnek bir otel üzerinde çalışılmıştır. Örnek tesis 250 odalı bir şehir otelidir. 180 kişilik restoran ile 90 kişilik klüp ve lobi barı mevcuttur. Toplantı alanı 15.000 feet kare olup, büyük balo salonu ile bir çok toplantı odasını kapsamaktadır. Ayrıca tesiste açık ve kapalı havuz (jakuzili) ile spor salonu mevcuttur. Tesisin ortalamasının üstünde inşaat malzemesi ile iyi derecede işçilik ile inşa edildiği ve mevcut durumda yenileme ihtiyacının olmadığı belirtilmiştir[59].

1) Bir İstikrarlı Yılı Kullanarak Yatırım Bandı (Band Of Investment Using One Stabilized Year):

Tesisin gelir tablosu **Çizelge 2. 24**’da verilmiştir. Tabloya göre ortalama %71 doluluk oranı tahmin edilmiştir. Tabloda 2006 yılındaki geliri olan 4.357.000 USD, iki yıl boyunca %3 oran ile iskonto edilmiş olup buna göre yıllık net gelir 4.107.000 USD olarak kabul edilmiştir[59].

Bu teknik ile tek bir yılın gelirinin gelecekte de istikrarlı olarak devam edeceği kabul edilerek değerlendirme yapılmaktadır. Bir sonraki adım istikrarlı net gelirin iskonto edilerek değere ulaşılmasıdır. Yatırım bandı tekniği aynı zamanda “sermayenin ağırlıklı ortalama maliyeti (weighted average cost of capital [WAAC])” olarak da adlandırılmaktadır. Bu yöntem çoğu otel yatırımcılarının yatırımlarının finansmanı için belli oranlarda sermaye-borç karışımı kullanmalarına dayanmaktadır. İki

sermaye kaynağı da belli getiri oranlarını aramaktadır. Borç unsuru için uygun oran, mortgage sabiti²⁵ (mortgage constant) olarak adlandırılan ve sermaye geri dönüşü (faiz tutarı) ve amortisman fonunu (sinking fund factor) tek bir oranda birleştiren bir orandır. Özsermaye unsuru için uygun olan oran ise özsermaye karlılık oranıdır (equity dividend rate). Genel iskonto oranına (overall capitalization rate) iki kaynağın ağırlıklı ortalaması alınarak ulaşılmaktadır[59].

Çizelge 2. 24 Hakkında Notlar:

- Toplam geliri, oda kirası, yeme-içme, telefon ve diğer gelirler oluşturmaktadır.
- Departman giderleri oda, yeme-içme, telefon ve diğer gelirlerin direkt giderlerini içermektedir.
- Dağıtılmayan giderler, pazarlama, franchise bedelleri, mülk işletimi ve bakımı ve enerji giderlerini kapsamaktadır.
- Sabit giderler emlak vergisi, sigorta, yönetim ücretleri ile %4 yedek akçeyi kapsamaktadır.

²⁵ **Mortgage sabiti:** Yıllık kredi taksit miktarının toplam kredi miktarına bölünmesi ile bulunan orandır. 200.000 TL'lik kredi için ödenen yıllık miktar 5.000 TL ise $5.000/200.000 = 0,025$ ya da %2,5 olarak bulunmaktadır.

Çizelge 2. 24 .Örnek Tesisin Gelir Tablosu [59]

YIL	2003- GERÇEKLEŞMİŞ			2004-1.YIL			2005-2.YIL			2006-3.YIL			2007-4.YIL			2008-5.YIL		
DOLULUK ORANI (OR)	59%			63%			67%			71%			72%			70%		
ORTALAMA ODA FİYATI (ADR) USD	166,64			171,64			176,79			182,09			187,56			193,18		
KIRALANAN ODA SAYISI	53.838			57.488			61.138			64.788			64.700			63.875		
	USD	%	ODA BAŞINA USD	USD	%	ODA BAŞINA USD	USD	%	ODA BAŞINA USD	USD	%	ODA BAŞINA USD	USD	%	ODA BAŞINA USD	USD	%	ODA BAŞINA USD
TOPLAM GELİR	12.591.000	100,0%	50.364	13.769.000	100,0%	55.076	15.005.000	100%	60.020	16.306.000	100%	65.224	17.014.000	100%	68.056	17.074.000	100%	68.296
DEPARTMAN HARCA MALARI	4.939.000	39,2%	19.756	5.197.000	37,7%	20.788	5.465.000	36,40%	21.860	5.746.000	35,20%	22.984	5.948.000	35%	23.792	6.065.000	35,50%	24.260
DEPARTMAN GELİRLERİ	7.652.000	60,8%	30.608	8.572.000	62,3%	34.288	9.540.000	63,60%	38.160	10.560.000	64,80%	42.240	11.066.000	65%	44.264	11.009.000	64,50%	44.036
DAĞITILMAYAN İŞLETME GİDERLERİ	3.915.801	31,1%	15.660	4.116.000	29,9%	16.464	4.326.000	28,80%	17.304	4.547.000	27,90%	18.188	4.706.000	27,70%	18.824	4.799.000	28,10%	19.196
SABİT GİDERLER ÖNCESİ GELİR	3.737.000	29,7%	14.948	4.456.000	32,4%	17.824	5.214.000	34,70%	20.856	6.013.000	36,90%	24.052	6.360.000	37,40%	25.440	6.210.000	36,40%	24.840
SABİT GİDERLER	1.354.000	10,8%	5.416	1.449.000	10,5%	5.796	1.550.000	10,30%	6.200	1.656.000	10,20%	6.624	1.722.000	10,10%	6.888	1.742.000	10,20%	6.968
NET GELİR	2.383.000	18,9%	9.532	3.007.000	21,8%	12.028	3.664.000	24,40%	14.656	4.357.000	26,70%	17.428	4.638.000	27,30%	18.552	4.468.000	26,20%	17.872

Çizelge 2. 25.Genel İskonto Oranının Bulunması [59]

Mortgage Faiz Oranı (Mortgage Interest Rate):		8,75%	
İptevin İtfası (Mortgage Amortization):		25 Yıl	
Mortgage Sabiti (Mortgage Constant):		0,098657	
Kredi Tutarının Gayrimenkul Değerine Oranı (Loan-to-Value Ratio[LTV]):		60%	
Vergi Öncesi Özsermaye Karlılık Oranı (Equity Dividend Rate-Before Tax):		13%	
Sermayenin Ağırlıklı Ortalamalı Maliyeti (Weighted Average Cost of Capital Calculation):	Değer Yüzdesi	Geri Dönüş Oranı	Ağırlıklı Ortalama
Mortgage	60%	0,098657	0,059194
Özsermaye	40%	0,130000	0,052000
Genel İskonto Oranı(Overall Capitalization Rate)			0,111194

Yıllık net gelirin genel iskonto oranına bölünmesi ile değer takdiri yapılmaktadır:

$4.107.000 \text{ USD} \div 0,111194 = 36.935.446 \text{ USD}$ yuvarlatılarak **36.935.000 USD** belirlenmiştir [59].

2)Oda Fiyatı Çarpanı (Room Rate Multiplier):

Yazarlar örnek otelin 2006 yılındaki ortalama günlük oda fiyatını (182.09 USD) esas alarak bu yöntemi uygulamıştır. Bu rakamın 2004 yılına iskontolandırılması ile ortalama günlük oda fiyatı 171,64 USD olarak alınmıştır[59].

Pazar değeri = Ortalama Oda Fiyatı (ADR) x Oda sayısı x 1000 USD

=171,64 USD x 250 Oda x 1000 USD = **42.910.000 USD** olarak belirlenmiştir.

Yazarlara göre bu yöntem ile doluluk oranına göre her odanın yıllık gelirin 3,5 - 4 katı olarak değer takdir edilmektedir [59] .

3)Kola Kutusu Çarpanı (The Coke-Can Multiplier):

Bu yöntem aşağıdaki formül ile sonuca ulaşmaktadır:

Otel Katlarında Bulunan Kola (Vending) Makinelerinde ya da Minibarlarda Kola Fiyatı x Oda Sayısı x 100.000 USD

Örnek otelin verilerine göre : $1,5 \text{ USD} \times 250 \text{ Oda} \times 100.000 \text{ USD} = \mathbf{37.500.000 \text{ USD}}$ olarak belirlenmiştir [59].

4) Kredi ve Sermaye Geri Dönüş Oranı Kullanılarak 10 Yıllık İndirgenmiş Nakit Akımları (10-Year Discounted Cash Flow Using Mortgage and Equity Rates of Return):

Arz ve talebin değiştiği ve değerlemeye konu olan taşınmazın doluluk oranı, oda fiyatı ve net gelirinin sabit olmadığı dinamik otel pazarına 4 numaralı tekniğin uygun olduğu Rushmore ve deRoos tarafından belirtilmiştir. Gelir ve giderlerin projeksiyonu, değişen pazar koşullarını yansıtmakta ve 5 ila 10 yıla dağılmaktadır. Geleneksel olarak otel yatırımcıları, 10 yıllık projeksiyon periyodu kullanmaktadır [59].

Tahmini gelir akışının belirlenen değere dönüştürülmesi için, piyasa geri dönüş oranı ve LTV²⁶ oranı baz alınarak beklenen net gelir kredi ve anapara bileşenlerine tahsis edilmektedir. Kredi bileşeni ve anapara bileşeninin toplamı, taşınmazın değerine eşit olmaktadır. Süreç aşağıdaki gibi tasvir edilmektedir:

1. Tipik otel finansmanı terimleri: faiz oranı, amortisman dönemi ve LTV oranı
2. Bir anapara getirisi geri dönüş oranı belirlenmiştir. Çoğu otel alıcıları anapara yatırımlarını arzulanan anapara getirisi oranı ya da eşit bir biçimde, yatırılmış anaparanın arzulanan iç verim oranı üzerine kurmaktadırlar. Bu oran, periyodik nakit akış dağıtımları gibi hesap sahipliği yararlarını, kalıntı satış ya da taşınmazın değer kazanması ve ipotek itfası, gelir vergisi faydaları ve çeşitli finansal olmayan karşılıklar(statü/prestij) gibi yeniden finansman dağıtımlarını içine almaktadır.
3. Anapara bileşeninin değeri; ilk olarak, “borç servisi öncesi tahmini net gelir”den “borç servisi”nin düşülmesi (her yıl için anaparaya net gelir bırakılarak) ile hesaplanmaktadır. 11.yılın geliri “yeniden intikale ait değer” olarak kapitalize edilmektedir. 10.yılın sonunda kredi bilançosunun düşülmesi ve tipik aracılık komisyon ve yasal danışmanlık maliyetleri, özsermaye artışı, geriye doğru iskontolandırılmaktadır. 10 yıldaki her yılın net geliri de geriye dönük iskontolandırılmaktadır. İskonto edilmiş değerlerin toplamı özsermaye bileşenine değerine eşit olmaktadır. Özsermaye bileşenine başlangıçtaki kredi bilanço gelirleri eklenerek taşınmaz değerine ulaşılmaktadır.
4. Değer özsermaye ve kredi bileşenlerine ayrılarak ispatlanmıştır.

²⁶ “Loan to Value Ratio” teriminin kısaltmasıdır. “Kredi tutarının gayrimenkulün değerine oranı” teriminin İngilizce karşılığıdır.

Teknik, ileri düzey finans bilgisi gerektirdiği için uzmanlık alanı dışına çıkmaktadır. Bu yüzden işlemlere değinilmemiştir. Tekniğin aşamaları aşağıda kısaca belirtilmiştir:

- Borç Servisi
- Net Gelirin Özsermayeye Oranı (Özsermaye Karlılık Oranı)
- Yeniden İntikale Ait Değer
- Aracılık Komisyon ve Yasal Danışmanlık Maliyetleri
- Tamamlanan Kredi Bilançosu
- Artık Özsermaye Değeri
- Yıllık Nakit Akışın Özsermayeye Oranı
- Özsermayenin Değeri
- Özsermayenin Nakit Akışının Bugünkü Değerine İndirgenmesi
- Denklemi Biraraya Getirmek : Yıllık Nakit Akışın Özsermayeye Oranı ve Özsermayenin Nakit Akışının Bugünkü Değerine İndirgenmesi
- Eş Zamanlı Değerleme Formülünü Kullanarak Değer Probleminin Çözülmesi

Yapılan işlemlerin sonucunda yaklaşımın sonucu olarak belirtilen değer **36.962.000 USD**'dir[59] (Rushmore-deRoos, 2003).

4.a) İpotek-Sermaye Modeli ve “Borç Çevirme Kapasite Oranı” Kullanılarak 10 Yıllık İndirgenmiş Nakit Akımları (10-Year Discounted Cash Flow Using Mortgage-Equity Model and Debt Coverage Ratio²⁷)

Değerleme tekniği 4.a, taşınmaz değerini başlangıç kredi bilançosuna bağlamak için LTV oranını kullanmaktadır. Bir çok örnekte borç/kredi veren, otelin net geliri ile yıllık borç servisi arasındaki ilişki ile de ilgilenmektedir. Borç çevirme kapasite oranı (net gelir / yıllık borç servisi) bu problemde LTV oranının yerine kullanılmaktadır. Değeri zorlayan azami kredi tutarının belirlenmesi yerine, “borç çevirme kapasite oranı” yıllık net gelirin belirlenmiş bir tutarının borç servisini karşılamasını gerektirmektedir. Örneğin borç çevirme kapasite oranı 2.0 ise borç veren her 1 USD’lik borç servisi için, 2 USD net gelirin olmasını talep etmektedir. Bu da azami borç servisini, bu nedenle azami kredi tutarını, verilmiş faiz oranlarını ve vadeyi belirlemektedir[59].

Teknik, ileri düzey finans bilgisi gerektirdiği için uzmanlık alanı dışına çıkmaktadır. Bu yüzden işlemlere değinilmemiştir. Tekniğin aşamaları aşağıda kısaca belirtilmiştir:

- Debt Service

²⁷ (NOI / Annual Debt Service) formülü ile bulunmaktadır.

- Mortgage Amount
- Net Gelirin Özsermayeye Oranı (Özsermaye Karlılık Oranı)
- Yeniden İntikale Ait Değer
- Aracılık Komisyon ve Yasal Danışmanlık Maliyetleri
- Tamamlanan Kredi Bilançosu
- Artık Özsermaye Değeri
- Yıllık Nakit Akışın Özsermayeye Oranı
- Özsermayenin Değeri
- Özsermayenin Nakit Akışının Bugünkü Değerine İndirgenmesi
- Denklemi Biraraya Getirmek : Yıllık Nakit Akışın Özsermayeye Oranı ve Özsermayenin Nakit Akışının Bugünkü Değerine İndirgenmesi

Yapılan işlemlerin sonucunda yaklaşımın sonucu olarak belirtilen değer **37.388.000 USD**'dir[59] (Rushmore-deRoos, 2003).

5) Vergi Sonrası Yatırım Modeli (After Tax Investment Model)

Otel değerlendirme formülü gelir vergilerinin değer üzerindeki etkilerini birleştirmek üzere genişletilebilir. Model, moda ismi ile “yatırım değeri modeli” olarak adlandırılmaktadır. Bunun nedeni şahsi yatırımcıların tek karakteristiğini yansıtmaması ve değerlendirme parametrelerinin tamamının piyasa kaynaklı olmaması sebebiyle piyasa değeri modeli olarak sunulmasına son vermesidir[59].

Vergi sonrası yatırım modeli, amortisman oranları, vergi oranları ve tahmini yıllık yenileme rezervi konularında bilgiye ihtiyaç duymaktadır[59].

Teknik, ileri düzey finans bilgisi gerektirdiği için uzmanlık alanı dışına çıkmaktadır. Bu yüzden işlemlere değinilmemiştir. Tekniğin aşamaları aşağıda kısaca belirtilmiştir:

- Kredi Tutarı
- Elde Tutulan Süre Boyunca Vergi Sonrası İşletme Nakit Akışlarının Bugünkü Değeri
- Elde Tutulan Süre Boyunca Kredi Ödemelerinin Bugünkü Değeri
- Elde Tutulan Süre Boyunca Kredi Faizi Vergi İndirimlerinin Bugünkü Değeri
- Elde Tutulan Süre Boyunca İlk Bina Tahsisinde Amortisman Vergi Korumasının Bugünkü Değeri
- Elde Tutulan Süre Boyunca Binaya Yapılan Eklerin Amortisman Vergi Korumasının Bugünkü Değeri
- FF&E'de Amortisman Vergi Korumasının Bugünkü Değeri
- Yenileme Fonu Vergisinin Bugünkü Değeri
- Eski Malikine Dönme, Net Değer Artış Vergisinin Bugünkü Değeri

Yapılan işlemlerin sonucunda yaklaşımın sonucu olarak belirtilen değer **37.017.000 USD**'dir[59] (Rushmore-deRoos, 2003).

6) Halka Açık Şirketlere Ait Otellerin Değerlemesi; Ekonomik Katma Değer (Economic Value Added; EVA)

Halka açık şirketlerin kullandığı teknik, satın alımdan kaynaklanan firmanın değer artışına odaklanmaktadır. Firmanın sermayesinin maliyetini bilerek sunulan teknik nispeten basit fakat alımın hisse değerine etkisinin ölçümü konusunda güçlüdür. Model, yönetim muhasebesinde kullanılan popüler kavrama, “ekonomik katma değer”e dayanmaktadır. Bu teknik c-corporation²⁸ türü şirketlerin karşılaştığı değer problemi için kullanılmaktadır. EVA tekniği, piyasa kaynağı yerine, verilen şirketin yatırım parametrelerine dayandığı için “yatırım değeri modeli” sınıfına girmektedir [59] (Rushmore-deRoos, 2003).

EVA geleneksel olarak şirketlerin bütünü için kullanılmakta idi. Yazarlara göre metodoloji tekil malların da değerlemesi için genişletilebilecektir. EVA, riske göre ayarlanmış özsermaye maliyetinin indirilmesinden sonra, hisse sahipleri için yatırımın geri dönüşü olarak tanımlanmaktadır[59].

Teknik, ileri düzey finans bilgisi gerektirdiği için uzmanlık alanı dışına çıkmaktadır. Bu yüzden işlemlere değinilmemiştir. Tekniğin aşamaları aşağıda kısaca belirtilmiştir:

- Borç Bileşeni
- Özsermaye Bileşeni
- Sermayenin Ağırlıklı Ortalamalı Maliyeti
- Gelir Vergisi Hesaplaması
- Değer

Yapılan işlemlerin sonucunda yaklaşımın sonucu olarak belirtilen değer **36.911.000 USD**'dir[59] (Rushmore-deRoos, 2003).

7) Satışların Karşılaştırılması (Sales Comparison Approach)

HVS International bilgi bankasında yer alan, 2002 ve 2003 yılında gerçekleştirilen 3 adet satış verisi incelenmiştir. Satışların karşılaştırılması yaklaşımında örnekler üzerinden temin edilen bilgilerde düzeltmeler yapılarak değerlemeye konu olan tesisin değerinin belirlenmesi hedeflenmektedir[59].

²⁸ ABD’de geçerli şirket türü; A.Ş. yapısına benzer, tüzel kişiliği mevcut, çifte vergilendirme mevcut .

Çizelge 2. 26. 3 Adet Otel Satışının İncelenmesi [59]

VERİLER	SATIŞ 1	SATIŞ 2	SATIŞ 3
SATIŞ FİYATI(2003 YILINDA USD*)	48.000.000	32.806.000	44.805.000
MÜLK BOYUTU(ODA SAYISI)	320	235	290
ODA BAŞINA SATIŞ FİYATI	150.000	139.600	154.500
SATIŞ TARİHİ	2002 MART	2002 ARALIK	2003 TEMMUZ
** DOLULUK ORANI	55,00%	58,00%	61,00%
** ORTALAMA ODA FİYATI(USD)	159,75	162,50	166,00
NET GELİR(2003 YILINDA USD*)	3.040.000	2.105.000	2.297.000
AÇIKLAMALAR	11 EYLÜL NEDENİYLE NET GELİRİ UZUN DÖNEM POTANSİYELİNİN ALTINDADIR.	ERTELENMİŞ BAZI BAKIM İHTİYACI MEVCUT FAKAT İYİ İŞLEYEN BİR TESİS	PAZAR LİDERİ, ÇOK İYİ KONUMDA VE FİZİKSEL DURUMDA
* FİYAT VE GELİR BİLGİLERİ 2003 YILI SONUNA GÖRE ENFLASYON ORANINA GÖRE DÜZELTİLMİŞTİR.			
** TAKİP EDEN 12 AY BOYUNCA			

Bu yaklaşımda izlenen yöntem oda başına satış fiyatını belirleyerek , tesisin fiziksel durumu, pazar gücü, marka bağımlılığı, yaşı, pazarın altında (faiz oranı) finansman ve tesis karmasına göre düzeltmeler yapılmıştır. Rushmore ve deRoss'a göre 1 nolu örneğin zaman faktörü nedeniyle yukarıya doğru %3 düzeltilmesi gerekmiştir. Değerlemeye konu olan tesisin fiziksel açıdan çok iyi durumda olması nedeniyle 2 nolu örneğin yukarıya doğru %5 düzeltilmesi gerekmiştir. Değerlemeye konu olan tesisin kötü konumu nedeniyle, 3 nolu örneğin ise aşağıya doğru %5 düzeltilmesi gerekmiştir. Buna göre yapılan düzeltmeler aşağıda yer alan çizelgede sunulmuştur.

Çizelge 2. 27. 3 Adet Otel Satışının İncelenmesi ve Düzeltmeler Sonucu Ulaşılan Değer Bilgileri [59]

SATIŞ NUMARASI	DÜZELTİLMİŞ "ODA BAŞINA SATIŞ FİYATI"(USD)	DEĞERLEMeye KOnu OTELİN BELİRLENEN DEĞERİ(USD)	AÇIKLAMA
1	154.500	38.625.000	154.500 USD X 250 ODA
2	146.580	36.645.000	146.580 USD X 250 ODA
3	146.775	36.693.750	146.775 USD X 250 ODA

Rushmore ve deRoss'a göre çoğu işlemde yapılan düzeltmeler değerlendirme uzmanının tecrübesine ve yargılarına göre değişmektedir. Rushmore ve deRoss'a göre **36.645.000 USD** ila **38.625.000 USD** aralığı değerlemede kullanılabilecektir [59].

8) Pazar Kaynaklı Kapitalizasyon Oranı (Market-Derived Capitalization Rate)

Bu tekniğe göre pazardan elde edilen satış bilgileri ile satılan tesislerin yıllık net gelirleri karşılaştırılmaktadır. Buna göre 7 nolu teknikte bahsi geçen 3 adet tesisin satış fiyatları ve net gelirleri aşağıda verilmiştir.

Çizelge 2. 28. 3 Adet Otel Satışının ve Net Gelirinin İncelenmesi [59]

VERİLER	SATIŞ 1	SATIŞ 2	SATIŞ 3
SATIŞ FİYATI	48.000.000	32.806.000	44.805.000
NET GELİR	3.040.000	2.105.000	2.927.000 ²⁹
PAZAR KAYNAKLI KAPİTALİZASYON ORANI	6,33%	6,42%	6,53%

Buna göre pazar kaynaklı kapitalizasyon oranı %6,33 ila %6,53 arasında değişmektedir. Değerleme işleminde ortalama oran olarak %6,43 kullanılabilecektir.

Yıllık Net Gelir: 2.383.000 USD

Ortalama Pazar Kaynaklı Kapitalizasyon Oranı: %6,4

Değer Takdiri: 2.383.000 USD ÷ %6,4 = 37.234.375 USD, yuvarlatılarak **37.234.000 USD** olarak belirlenmiştir[59].

Rushmore ve deRoss, alınan örneklerdeki kapitalizasyon oranlarının düşük olmasının nedenini 11 Eylül saldırısı sonucu azalan konaklama talebine bağlamıştır. Pazarın dengeye erişmesi durumunda bu oranların %10 ila %12 seviyelerine çıkabileceği makalede belirtilmiştir.³⁰

9) Maliyet Yaklaşımı, Amortisman Metodu (Cost Approach- Age Life Method)

Maliyet yaklaşımı daha çok maliyet belirleme kılavuzu olarak kullanılmakta olup, değerleme uzmanları genellikle birim (oda) başına bina ile teçhizat ve mefruşatın (FF&E) inşaat maliyetinin belirlenmesi suretiyle değerlendirme yapmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde Marshall & Swift [60] gibi bina maliyeti rehberleri yayınlayan kuruluşlardan elde edinilen bilgiler değerleme işleminde kullanılmaktadır.

²⁹ Makalede yazarlar tarafından oluşturulan **“3 Adet Otel Satışının İncelenmesi(Rushmore-deRoos, 2003)”** başlıklı çizelgede tesisin yıllık net geliri 2.297.000 USD olarak belirtilmiş olmasına rağmen yine yazarlar tarafından oluşturulan **“3 Adet Otel Satışının ve Net Gelirinin İncelenmesi (Rushmore-deRoos, 2003)”** başlıklı çizelgede bu rakam 2.927.000 USD olarak yazılmış olup hesaplama bu rakam üzerinden yapılmıştır. Doğru bilgi 2.927.000 USD olarak kabul edilerek değerlendirme yapılacaktır.

³⁰ Buna göre yapılan kaba hesaplama, tesis elde ettiği gelirle 37.234.375 USD / **2.383.000 USD** = 15,6 yılda satış bedelini amorti etmektedir. Yazarlara göre pazarın dengeye erişmesi durumunda oranların %10-%12 seviyelerine çıkacaktır. Buna göre ise tesis elde ettiği gelirle 8,3 ila 10 yılda satış bedelini amorti edecektir.

Çizelge 2. 29. Maliyet Yaklaşımı / İlk Hesap [59]

MALİYET TÜRÜ	MALİYET(USD)	AÇIKLAMA
ARSA	7.500.000	5 ACRE ³¹ X 1.500.000/ACRE
BİNA VE İYİLEŞTİRMELER(SOFT COSTS ³² DAHİL)	30.500.000	122.000 USD/ODA
FF&E	3.500.000	14.000 USD/ODA
AÇILIŞ VE İŞLETME SERMAYESİ	1.350.000	5.400 USD/ODA
TOPLAM YERİNE KOYMA MALİYETİ	42.850.000	

İlk olarak arsa, bina , FF&E maliyetleri ile açılış sermayesinin toplanması ile toplam yerine koyma maliyeti belirlenmektedir. Daha sonra bina ve FF&E yıpranma payları düşülmektedir. Bir binanın ortalama ekonomik ömrü olarak 50 yıl, FF&E ekonomik ömrü olarak ise 10 yıl kabul edilmiştir. Binanın 8 yaşında olması sebebiyle yıpranma payları çizelge **Çizelge 2. 30** 'de belirtildiği gibi hesaplanmaktadır.

Çizelge 2. 30. Maliyet Yaklaşımı / Düzeltme Hesabı [59]

İŞLEM	MALİYET TÜRÜ	MALİYET(USD)	AÇIKLAMA
	TOPLAM YERİNE KOYMA MALİYETİ	42.850.000	
EKSİ(-)	BİNA YIPRANMA PAYI	4.880.000	YERİNE KOYMA MALİYETİNİN 8/50'Sİ
EKSİ(-)	FF&E YIPRANMA PAYI	2.800.000	YERİNE KOYMA MALİYETİNİN 8/10'U
ARTI(+)	SERMAYE REZERVİ	3.000.000	YENİ YATIRIMIN 8 YILI
	DÜZELTİLMİŞ TOPLAM	38.170.000	

Rushmore ve deRoos'a [59] göre bu yaklaşım, geleneksel inşaat yöntemleriyle ve yeni inşa edilmiş bir bina için makul bir yöntemdir.

9 Adet Tekniğin Sonuçlarının Karşılaştırılması

Rushmore ve deRoos, makalelerinde örnek olarak alınan bir otelin yukarıda belirtilen 9 teknik ile değerlemesini yapmış ve sonuçları karşılaştırmıştır. 9 teknik aşağıda kategorisine göre sıralanmış olup tekniklere göre belirlenen sonuçlar yanlarına yazılmıştır.

³¹ 1 acre = 4.046,85642 m²

³² **Soft Costs:** Doğrudan inşaat ile ilgisi olmayan fakat mimarlık, mühendislik, finans ve hukuk hizmetlerine ve diğer ön ve sonrası hizmetlere ödenen ücretlerin oluşturduğu maliyettir.

Çizelge 2. 31. 9 Tekniğin Sonuçlarının Karşılaştırılması [59]

TEKNİK	DEĞER TAKDİRİ (USD)
A) Pratik Kurallar:	
Bir İstikrarlı Yılı Kullanarak Yatırım Bandı(Teknik 1)	36.395.000
Oda Fiyatı Çarpanı(Teknik 2)	42.910.000
Kola Kutusu Çarpanı(Teknik 3)	37.500.000
B) Gelir Yaklaşımı:	
Otel Değerleme Formülü- LTV Versiyonu(Teknik 4)	36.962.000
Otel Yatırımı Formülü - DCR Versiyonu(Teknik 4a)	37.388.000
Otel Değerleme Formülü- Vergi Sonrası (Teknik 5)	37.017.000
C)Halka Açık Şirket Tarafından Değerleme	
Ekonomik Katma Değer (Teknik 6)	36.911.000
D) Satış Karşılaştırma Yaklaşımları	
Satışların Karşılaştırılması (Teknik 7)	36.345.000 38.625.000
Pazar Kaynaklı Kapitalizasyon Oranı (Teknik 8)	37.234.000
E) Maliyet Yaklaşımı(Teknik 9)	38.170.000

2.teknik (Oda Fiyatı Çarpanı) dışında dar bir aralıkta, 36.395.000 USD ile 38.625.000 USD arasında değerler hesaplanmıştır. 2. tekniğin yüksek sonuç vermesinin nedenleri; tek gelir bazlı bir teknik olması ve tesisin işletme karakteristiğinin dikkate alınmamasıdır. Pratik kurallar kesin olmayan, hızlı ve basit çözümler getiren kurallardır. Değerleme uzmanları klasik yaklaşımlar olan maliyet, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemlerini kullanarak tesisin **pazar değerini** belirlemek için görevlendirilmişlerdir. Pazar Kaynaklı Kapitalizasyon Oranı tekniği melez(hybrid) bir yaklaşımdır. Satışların karşılaştırılmasından elde edilen iskonto oranı kullanılarak gelir yaklaşımını uygulamaktadır[59].

Diğer taraftan yatırımcılar, gelir vergilerinin, yatırımcının sermaye maliyetinin ve diğer yatırımcıya özgü koşulların etkilerini de içeren **yatırım değerini** belirlemek istemektedirler. Değeri belirlemek için yatırımcılar genellikle yatırımcının şartlarına göre uyarlanmış bir gelir yaklaşımına güvenmektedirler[59].

Halka açık gayrimenkul şirketlerinin tek bir yatırım değeri sorusu bulunmaktadır. Sektördeki yöneticiler “katma değer yaratan yatırım³³” olarak da adlandırılan, firma değerini arttıracak şekilde yatırım yapmaya çabalamaktadırlar [59] .

Maliyet yaklaşımı, değer, fiziksel olarak belirlenmesini sağlamaktadır. Bu tekniğin uygulanmasındaki güçlük, eskime / modası geçme ve amortisman işlemlerinde uygun düzeltmelerin yapılmasıdır. Bu düzeltmeler üç alanda yargıya ihtiyaç duymaktadır: fiziksel, ekonomik ve fonksiyonel eskimenin miktarı. Sözgelimi,

³³ Accretive investment

değerlemesi yapılan örneğin problemlerini teşhis etmek kolaydır. Fakat bu problemlerin değere ne kadar etki edeceğini tespit etmek zordur [59].

Satışların karşılaştırılması yaklaşımı, hızlı ve hacimli piyasalardaki homojen taşınmazlarda; örneğin güncel satışlara dayanan veriye göre satışları gerçekleşen tek ailelik konutlarda, uygun şekilde uygulanabilmektedir. Kıt satışları içeren “gelir getiren taşınmaz piyasası”nda bu tekniğin uygulanmasındaki zorluk; elde edilen verinin konu taşınmazla doğru olarak karşılaştırılabilir olması ve düzeltmelerin doğru yapılmasındadır. Bu tekniğin en etkin kullanımı, güncel satış verilerine dayanan bir değer aralığı belirlemektir [59].

Gelir yaklaşımları iki farklı düşünme şeklinden evrilmiştir. “Kapitalizasyon oranı” teknikleri – yatırım bandı tekniği, piyasa kaynaklı iskontoama ve EVA- gelirdeki artışı dolaylı olarak hesaplayan tek dönem modelleridir. “Getiri” veya “iskonto oranı” tekniği –otel değerlendirme formülü- (vergi öncesi ve sonrası) elde tutulan dönemlerin nakit akışlarını direkt olarak hesaplayan çoklu dönem modelidir. Her tekniğin güçlü yanları bulunmaktadır. “Kapitalizasyon oranı” tekniklerinin uygulanması ve anlaması kolaydır, getiri bazlı modelin ise zordur. Diğer taraftan yüksek kaliteli bilgi elde edildiğinde getiri bazlı modeller, kapitalizasyon oranı modellerine göre daha doğru değer takdirini sağlamaktadır. Gelir yönteminde doğru bilgiye erişmek çok önemlidir. Bazı örneklerde sermaye ortaklarının getirilerini belirlemek zordur. Piyasa değeri modelleri, analistin yatırımcı davranışları ve piyasa şartlarını çok iyi anlaması sonucu oluşan mantıklı beklentileri ile desteklenmelidir [59] .

Piyasa katılımcıları kendi kullanımları için en uygun modeli seçmelidir. Çeşitli metodların kullanımı özendirilmektedir. Örneğin bir potansiyel satıcı sadece piyasa değerini değil, alıcılara özel değerlemeyi -bir şirkete ya da ortaklığa göre değerini- de bilmek isteyecektir [59].

2.3.7.Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler, Göstergeler ve Kullanılan İstatistikler

Bu bölümde otel değerini oluşturan ana değişkenler, tesisin değerlendirilmesi ve değerlendirilmesinde kullanılan istatistikler, yararlanılan göstergeler ve geliranlatılacaktır.

2.3.7.1. Otel Değerini Oluşturan Ana Değişkenler

Çelen'e [61] göre otel değerlemesinde ağırlıklı olarak şirket değerlendirme prensipleri geçerli olmakta ve sabit yatırımdan ziyade nakit yaratma kabiliyeti önem taşımaktadır. Çelen otelleri işletme performansına bağlı değer yaratan dayanan

gayrimenkuller olarak tanımlamaktadır. İşletme performansını etkileyen değişkenler dolayısı ile otelin değerini de etkilemektedir. Bu değişkenler konum, oda sayısı, fiziksel kimlik ve işletme başarısıdır.

Konum:

Çelen'e(2008) göre otelin konum açısından iyi olması hedef pazara göre değişmektedir. Havaalanına yakın bir otel, sahil bölgesinde bulunan bir otel, merkezi iş alanında (MİA) yer alan bir otel veya tarihi doku içindeki otelin müşteri katmanları ve dağılımı farklıdır. Tüketici tercihlerine göre mevsimsellik değişmektedir. Sezon kavramı sayılan otellerde farklılaşmaktadır. Sahilde yer alan oteller için sezon yaz mevsimi iken yaz mevsimi MİA'da yer alan bir otel için en düşük sezon olabilir.

Oda sayısı:

Çelen'e(2008) göre otel çeşidine göre karlılığı etkileyen en uygun oda sayısı kabulleri mevcuttur. 5 yıldızlı iş otelinin karlılıkta zorlanılmaması için minimum 350 odası olması gerekir. Fakat 50-100 oda ile faaliyet gösteren başarılı butik otel örneklerine de rastlanmaktadır.

Fiziksel kimlik:

Otelin fiziksel özelliklerinin hedef pazarın ihtiyaçlarına uygun ve güncel olması performansı etkilemektedir. Tasarımın önemi büyüktür. Uluslararası otel yönetim şirketleri bu konuda hassas davranmaktadır. Performansı etkileyebilecek tasarım aksaklıklarını giderebilmek için yönetim sözleşmelerinin otelin yatırım aşamasında imzalanması tercih edilmektedir [61].

İşletme başarısı:

Pazarlamanın temel amacı ürün ve müşterinin buluşturularak, ürün için tüketicinin vermeye razı olduğu en yüksek parasal karşılığı temin etmektir. İşletme başarısı da pazarlama stratejisinin başarısına bağlıdır. Mevcut misafirlerin devamlılığını sağlamak, misafirin memnuniyet derecesini en yüksek seviyede temin edecek servis kalitesini temin etmek performansı doğrudan etkilemektedir. İşletme performansı doluluk ve gerçekleşen fiyatın bir fonksiyonudur. Bu yüzden pazarlama kanallarının sağlıklı olması çok önemlidir. İşletmenin tecrübesi de kaynak kullanımını yakından ilgilendirdiğinden, asıl amaçlanan bu konuda know-how için düşük maliyet ile yüksek değer yaratmaktır. [61]

İşletme performansı know-how gerektirmektedir. Bu konuda otel yatırımcısı ve otel işletmecisi birbirinden ayrılmaktadır. Otel yatırımcısı ve işletmeci genellikle farklıdır. Fakat yatırımcısı tarafından işletilen otel örnekleri de görülmektedir. [61]

Otel yatırım şirketinin tek hedefi sürdürülebilir karlılık ve yıllara sari büyüyen şirket değeri yaratmaktır. Birincil hedef, yapılmış olan yatırımları destekleyecek değeri ortaya çıkarmak, ikincil hedef ise yönetimin marifeti ile bu değere ilave peştemaliye yaratmaktır. Bu değerlerin ortaya çıkması için temel kabul, sistemin yatırımcı şirket ve işletici şirketlerin menfaat paylaşımını öncelikle sağlamasıdır. Yani işletmeden elde edilecek net gelirin hem işletici hem de yatırımcının beklentilerini karşılaması gerekmektedir. Yatırımcının net geliri ve yıllara sari gelirdeki büyüme oranı yatırımcının yarattığı değeri belirler. [61]

Met'e [55] (2007) göre konaklama sektöründe oda arzı ve talebi arasındaki ilişki, otel değerlerini ve eğilimlerini belirleyen temel etmen durumundadır. Konaklama arz kapasitesinin talebi aşması ile doluluklar ve gelirler düşmeye başlamakta, bunu izleyen otel değerleri de düşme eğilimine girmektedir. Bu durum, yatırımların duraklamasına yol açarken, zamanla talebin arzı aşması ile görülen gelir artışı, otel değerlerinin yeniden yükselme dönemine girmesine neden olmaktadır. Böylece otel değerleri, pazar koşullarına bağlı olarak bir döngü içine girmektedir. Bununla birlikte otel değer değişimlerini, bölgesel temelde ve farklı otel tipleri açısından ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir.

2.3.7.2. Otel Değerlemede Kullanılan İstatistikler

Otel değerlermesinde, tesisin bulunduğu bölge hakkında bir çok istatistiki bilgi incelenmekte ve kullanılmaktadır. Bunlardan bazıları, nüfus, sosyal yapı, ekonomik yapı, ulaşım/trafik bilgisi (uçak, otobüs, vapur, raylı sistem seferleri, yıllara, aylara göre taşınan yolcu sayısı vb.), iklim bilgisi (yağmurlu /güneşli gün sayısı/ deniz suyu sıcaklığı) gibi istatistiklerdir. Tüm veriler incelendikten sonra değerlendirilecek ve otel gelirinin ana unsuru olan oda gelirinin hesaplanmasında kullanılacak veriler aşağıda bulunmaktadır.

Doluluk Oranı (Percentage of Occupancy & Occupancy Rate [OR]) : Belli bir zaman aralığında tesiste tutulan oda sayısının mevcut aktif oda sayısına bölünmesi ile bulunan yüzdendir.

Günlük Ortalama Oda Ücreti (Average Daily Rate [ADR]) : Belli bir zaman aralığında toplam oda gelirlerinin toplam tutulan oda sayısına bölümü ile bulunan veridir.

Oda Başına Gelir(Revenue per available room [revPAR]): Yıllık konaklama cirosunun (açık gün sayısı x oda sayısı) çarpımına bölümü ile bulunan veridir.

Ortalama Hacim (Average Size [Room]): Mevcut aktif oda sayısını ifade etmektedir.

Sezon: Tesisin açık olduğu aylar / günleri ifade etmektedir.

2.3.7.3. Konaklama Tesislerinde Gelir ve Giderlerin Anlatımı ve Bir Örneğin İncelenmesi:

Bu bölümde konaklama tesislerinin analizinde kullanılan gelir ve gider kalemlerine değinilmiştir. Yarattığı gelire göre değerlendirilen konaklama tesislerinde gelir ve gider kalemlerinin ve birbirlerine göre oranlarının doğru belirlenmesi önem taşımaktadır.

Gelir Kalemleri:

Oda Geliri : Oda kiralama gelirleri, no-show³⁴ ücreti, erken ayrılma ve geç çıkış ücretleri, pet ücreti, ek yatak ve çocuk yatağı ücretleri.

Yeme ve İçme Geliri: Restoran, lobi, oda servisi, mini bar, ziyafet salonunda; yemek, alkollü ve alkolsüz içecek satışından elde edilen gelir. Ayrıca kabul salonu kiralamaları, servis ücretleri ve ses/görüntü cihazı vb. toplantı ekipmanı kiralamalarından elde edilen gelirleri de içermektedir.

Diğer İşletilen Departman Gelirleri : Otel tarafından işletilen ve iletişim, internet bağlantısı, ziyaretçi çamaşır yıkama hizmeti, perakende satış yapan dükkan, eğlence tesisleri ve otopark işletiminden elde edilen gelirler.

Kiralama ve Diğer Gelirler: Otel tesisi içinde yer alan ve otel tarafından işletilmeyen ve kiraya verilen dükkanların ve diğer alanların kira gelirleri. Ayrıca faiz, erken ödeme iskontoları, iptal ve kayıp primleri ve müşterilerin dışarıdan aldığı hizmetlerde otelin aldığı komisyonlar.

Maliyet ve Gider Kalemleri

Oda Giderleri: Resepsiyon, housekeeping, çamaşırhane, bavul taşıma, concierge³⁵ vb. personelinin maaşları, gündelikleri ve hakları. Ayrıca çamaşır yıkama, misafir ürünleri, seyahat acentalarına verilen komisyonlar, ücretsiz verilen kahvaltılar ve

³⁴ Müşterinin rezervasyon yaptırmaya rağmen gelmemesi durumunda işletmeye ödediği ücret.

³⁵ Müşterilerin kişisel hizmetleriyle ilgilenen otel görevlisi.

sosyal saat maliyetleri ile franchise firmalarına ödenen rezervasyon sistemi bedelleri.

Yeme ve İçme : Satılan yemek, alkollü ve alkolsüz içkilerin maliyeti ve ilgili personelin (müdürler, mutfak personeli, garsonlar, barmenler, kasiyerler ve mihmandarlar) maaşları, gündelikleri ve hakları. Masa örtülerinin ve diğer ürünlerin yıkanması, porselen, züccaziye, gümüş sofrta takımları, işletme malzemesi, ses/görüntü cihazı, müzik ve eğlence ekipmanı masrafları.

Diğer İşletilen Departman Giderleri: Otel tarafından işletilen bölümlerde satılan mal ile ilgili personelin maaşları, gündelikleri, fayda ve hakları ile diğer gelir getiren bölümler ile birleşik yürütülen harcamaları.

Yönetim Gideri ve Genel Giderler: Genel müdür ofisi, muhasebe bölümü, insan kaynakları, güvenlik, bilgi sistemleri ve diğer benzer aktivitelerin harcamaları. Harcamalar ilgili personelin maaş, gündelik ve hakları ile profesyonel ücretler, kredi kartı komisyonları, şüpheli alacaklar³⁶, telekomünikasyon ve bilgisayar bakım, büro malzemeleri, posta masraflarını kapsamaktadır.

Satış ve Pazarlama Giderleri: Otelin servisinin satışı ve promosyonu ile toplum karşısında imajını geliştirmek için yapılan harcamalardır. Bunlar ilgili personelin maaşları, gündelikleri, hakları, medya reklamları, reklam ajansı ücretleri, e-ticaret³⁷, dış satış sunumları, açık hava reklamları, ticari fuarlar ve halkla ilişkiler masraflarıdır. Ayrıca bu harcama kategorisine franchise telif ücretleri vb. ilgili ödemeler, pazarlama değerlendirme programı ve müşteri sadakati yaratma programı da girmektedir. Rezervasyon hizmeti ve/veya sistemi için yapılan masraflar dahil değildir.

Mülk İşletimi ve Bakım Masrafları: İlgili personelin maaşları, gündelikleri, hakları için yapılan ödemeler ile bakım sözleşmeleri, otelin binası, zemini, mobilyalarının bakımı için kullanılan aletler ve malzemeler için yapılan masraflardır. Bilgisayar, satış noktası ve telekomünikasyon sistemleri bakımlarını kapsamamaktadır.

Kamu Hizmetleri Ücretleri: Elektrik, gaz, ve diğer yakıtlar, buhar, su ve kanalizasyon faturaları.

Yönetim Ücretleri: İşletme yönetimi hizmetleri ve mülk yönetimi hizmetleri karşılığında ödenen bedellerdir. Hem sabit ücreti, hem teşvik ücretlerini kapsamaktadır.

³⁶ Tahsili mümkün görülmeven alacaklardır.

³⁷ İnternet vasıtası ile yapılan ticaret

Emlak Vergisi ve Diğer Vergiler: Emlak vergisi, kişisel eşya vergisi³⁸, işletme vergisi ve meslek vergisi ile, ücretlerden alınan vergi³⁹ ve gelir vergisi dışında tüm diğer vergileri kapsamaktadır.

Sigorta: Binalar ve içindekilerin sigortalanması ile sorumluluk, emniyeti suistimal, ve hırsızlık teminatı için ödenen primleri kapsamaktadır. İş kazası sigortası için ödenen primler bu kapsama girmemektedir.

Diğer Sabit Masraflar: Yedek akçe kesintileri, kira, faiz, amortisman ve gelir vergilerini kapsamaktadır.

Aşağıda yer alan çizelgede (**Çizelge 2. 32**) otellerin gelir ve gider oranları açıklanmaktadır. Otelin türüne ve büyüklüğüne göre bu veriler değişebilmektedir.

Çizelge 2. 32.Tipik Sabit ve Değişken Masraflar[62]

GELİR VE GİDER KATEGORİSİ	SABİT%	DEĞİŞKEN %	DEĞİŞKENLİK ENDEKSİ
GELİRLER			
ODA			
YEMEK	10-50	50-70	DOLULUK ORANI
İÇECEK	0-30	70-100	YEMEK GELİRİ
TELEFON	10-40	60-90	DOLULUK ORANI
DİĞER GELİRLER	30-60	40-70	DOLULUK ORANI
DEPARTMAN GİDERLERİ			
ODA	50-70	30-50	DOLULUK ORANI
YEMEK VE İÇECEK	35-60	40-65	YEMEK VE İÇECEK GELİRİ
TELEFON	55-75	25-45	TELEFON GELİRİ
DİĞER GELİRLER	40-60	40-60	DİĞER GELİRLER
DAĞITILMAMIŞ İŞLETME GİDERLERİ(UDOE⁴⁰)			
İDARİ VE GENEL GİDERLER	65-85	15-35	TOPLAM GELİR
ULAŞTIRMA	65-90	10-35	DOLULUK ORANI
İNSAN KAYNAKLARI	80-95	5-20	TOPLAM GELİR
İLETİŞİM SİSTEMLERİ	80-100	0-20	TOPLAM GELİR
GÜVENLİK	65-90	10-35	DOLULUK ORANI
PAZARLAMA	65-85	15-35	TOPLAM GELİR
FRANCHISE ÜCRETLERİ	0	100	ODA GELİRLERİ
MÜLK İŞLETİMİ VE BAKIM MASRAFLARI	55-75	25-45	TOPLAM GELİR
KAMU HİZMETLERİ (ELEKTRİK, SU, GAZ,KANALİZASYON.)	80-95	5-20	TOPLAM GELİR

³⁸ Personal property tax: Menkul eşyalardan alınan servet vergisi(A.B.D.)

³⁹ Payroll tax(A.B.D.)

⁴⁰ “Undistributed operating expenses” teriminin kısaltması

Çizelge 2.32'nin devamı.Tipik Sabit ve Değişken Masraflar[62]

GELİR VE GİDER KATEGORİSİ	SABİT%	DEĞİŞKEN %	DEĞİŞKENLİK ENDEKSİ
SABİT MASRAFLAR			
YÖNETİM ÜCRETİ	0	100	TOPLAM GELİR
TAŞINMAZ VERGİLERİ(EMLAK VERGİSİ)	100	0	TOPLAM GELİR
SİGORTA	100	0	TOPLAM GELİR
YENİLEME MASRAFLARI KARŞILIĞI(AMORTİSMAN)	0	100	TOPLAM GELİR

Rushmore ve Baum'un Oteller ve Moteller: Değerleme ve Pazar Araştırmaları adlı kitabında[62] sundukları örnek aşağıdaki çizelgelerde (Çizelge 2. 33, Çizelge 2.34, Çizelge 2. 35) verilmiştir. Örnekteki veriler incelenerek gelir - gider oranlarının çözümlemesi yapılmıştır.

Örnek otel 290 odalı bir tesistir. Ortalama doluluk oranı %68 olarak belirlenmiştir. Ortalama oda fiyatı 144,5 USD olarak alınmıştır. Yıllık satılan oda sayısı oda sayısı, doluluk oranı ve 365 (gün) sayılarının çarpımı ile 71.978 olarak hesaplanmıştır (Bkz.Çizelge 2. 33).

Çizelge 2. 33. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılacak Ana Bilgiler [62]

ODA SAYISI	290	
DOLULUK ORANI(OCC%)	68%	
YILLIK SATILAN(KİRALANAN) ODA SAYISI (OCCUPIED ROOMS)	71.978	İŞLEM: 290* 365* %68
ORTALAMA ODA FİYATI(ADR)	144,5	USD

Aşağıdaki çizelgede (Çizelge 2.34), formül sütununda; oran sütununda yer alan oran bilgisinin hangi işlem sonucunda hesaplandığı belirtilmiştir. Buna göre oda gelirinden hareket ederek yemek içecek, telefon ve diğer gelirlere oransal olarak ulaşılabildiği görülmektedir. Aynı zamanda giderlerin de ilgili gelirlere ya da toplam gelire göre oranlama yapılarak belirlenebildiği görülmektedir. Departman giderlerine, ilgili departman gelirlerine göre, işletme giderlerine ise toplam departman gelire göre oranlama ile ulaşılmıştır.

Aynı çizelgede (Çizelge 2.34), oteldeki oda sayısına göre (PAR); ve kiralanmış oda sayısına göre (POR) gelir ve giderlerin analizi de yapılmıştır. Bu çıkarımlar ilgili sütunlarda gösterilmiştir. Bu sayede otelde mevcut oda sayısına göre gelir ve gider oranlarının takibi yapılabilmekte, aynı zamanda satılan oda sayısına göre de maliyet

muhasebesi yapılabilmektedir. Yatırımcı ve/veya değerlendirme uzmanı, bu verilere bakarak daha kolay değerlendirme yapabilmektedir.

Çizelge 2.34. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılacak Net Gelirinin

Hesaplanması; Gelir ve Gider Oranlarının Çözümlemesi [62]

		TOPLAM (USD)	TOPLAMA GÖRE ORANI	< = FORMÜL	PAR ⁴¹ (USD)	POR ⁴² (USD)
GELİRLER						
1	ODA	10.401.000	57,7%	"1" / A	35.866	144,50
2	YEMEK	4.734.000	26,3%	"2" / A	16.324	65,77
3	İÇECEK	1.544.000	8,6%	"3" / A	5.324	21,45
4	TELEFON	474.000	2,6%	"4" / A	1.634	6,59
5	DİĞER GELİRLER	870.000	4,8%	"5" / A	3.000	12,09
A	TOPLAM GELİR	18.023.000	100,0%	A / A	62.148	250,40
DEPARTMAN GİDERLERİ						
6	ODA	2.444.000	23,5%	"6" / "1"	8.428	33,95
7	YEMEK&İÇECEK	4.709.000	75,0%	"7" / ("2" + "3")	16.238	65,42
8	TELEFON	199.000	42,0%	"8" / "4"	686	2,76
9	DİĞER GELİRLER	413.000	47,5%	"9" / "5"	1.424	5,74
B	TOPLAM DEPARTMAN GELİRLERİ	7.765.000	43,1%	B / A	26.776	107,88
A-B	C DEPARTMAN GELİRİ	10.258.000	56,9%	C / A	35.372	142,52
DAĞITILMAMIŞ İŞLETME GİDERLERİ (UDOE)						
10	İDARİ VE GENEL GİDERLER	1.361.000	7,6%	"10" / A	4.693	18,91
11	PAZARLAMA	608.000	3,4%	"11" / A	2.097	8,45
12	FRANCHISE ÜCRETLERİ	551.000	3,1%	"12" / A	1.900	7,66
13	MÜLK İŞLETİMİ VE BAKIM MASRAFLARI	790.000	4,4%	"13" / A	2.724	10,98
14	KAMU HİZMETLERİ (ELEKTRİK, SU, GAZ,KANALİZASYON.)	720.000	4,0%	"14" / A	2.483	10,00
D	TOPLAM UDOE	4.030.000	22,4%	D / A	13.897	55,99
C-D	E SABİT MASRAFLAR ÖNCESİ GELİR	6.228.000	34,6%	E / A	21.476	86,53
SABİT MASRAFLAR						
15	YÖNETİM ÜCRETİ	586.000	3,3%	"15" / A	2.021	8,14
16	TAŞINMAZ VERGİLERİ (EMLAK VERGİSİ)	560.000	3,1%	"16" / A	1.931	7,78
17	SİGORTA	189.000	1,0%	"17" / A	652	2,63
18	YENİLEME MASRAFLARI KARŞILIĞI (AMORTİSMAN)	503.000	2,8%	"18" / A	1.734	6,99
F	SABİT MASRAFLAR TOPLAMI	1.838.000	10,2%	F / A	6.338	25,54
E-F	G NET GELİR	4.390.000	24,4%	G / A	15.138	60,99

⁴¹ Toplam Oda Sayısına (290) Bölümü / Per Available Room (PAR)

⁴² Kiralanmış Oda Sayısına (71.978) Bölümü / Per Occupied Room (POR)

Rushmore ve Baum bazı gelirlerin birbirine olan oranını ifade etmek için aşağıdaki çizelgeyi (Çizelge 2. 35) hazırlamıştır[62].

Çizelge 2. 35. Örnek Otelin Değerlemesinde Kullanılan Bazı Gelir Kalemlerinin Birbirlerine Oranları [62]

ORANLAR	
YEMEK GELİRİNİN ODA GELİRİNE ORANI	45,5%
YEMEK+İÇECEK GELİRİNİN ODA GELİRİNE ORANI	60,4%
DİĞER GELİRLERİN ODA GELİRİNE ORANI	8,4%
İÇECEK GELİRİNİN YEMEK GELİRİNE ORANI	32,6%

2.3.8. Dünya’da Otel Değerlemede Kullanılan Bilgiler

Gelişmiş ülkelerde değerlendirme uzmanlarının elinde ülkemize göre daha nitelikli ve doğru bilgi bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme ve özelinde otel değerlendirme işinde doğru ve nitelikli bilgiye ulaşımın önemi tartışılmaz düzeydedir. Dünya’da değerlendirme işinde kullanılan veri, devlet kurumları (istatistik enstitüleri, tapu sicil müdürlükleri) üniversiteler, danışmanlık kurumları gibi kaynaklara dayanmaktadır.

Aşağıda otel değerlemede kullanılan bilgilere verilere değinilmiştir:

a) Satış Analiz Raporları

Satışı gerçekleşen otellerin bilgilerinin sunulduğu veride[63] aşağıdaki ayrıntılara yer verilmiştir.

- Otel Adı
- Oda sayısı
- İnşa Yılı
- Piyasa Segmenti
- Konumu
- Satış Tarihi
- Satış Fiyatı
- Oda Başına Satış Fiyatı
- Alıcı Bilgileri
- Satıcı Bilgileri
- Ek Açıklama⁴³

⁴³ Örnek: Alıcı otelin kullanılabilir hale getirilmesi için 1.000.000 USD harcamıştır.

b) Konaklama Sektörü ile İlgili Yıl Çeyrekleri Analiz Raporları

Konaklama sektörü ile ilgili yıl çeyreklerinde yayınlanan raporlar arasında bir adet örnek rapor [64] seçilmiştir. Örnek raporda aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

- Yıllara göre inşaat halinde olan, önümüzdeki 12 ay boyunca inşaatı başlayacak oteller, yakın zamanda yapılması planlanan otellerin sayıları
- Son çeyrek ile karşılaştırma.
- İnşaatla başlanan oteller ve oda sayıları diğer yıllara göre
- İptal ve ertelemeler oteller ve oda sayıları diğer yıllara göre
- Yeni proje lansmanları/duyuruları oteller ve oda sayıları diğer yıllara göre
- Revaçta olan pazarlar(en çok proje yapılan yerler)
- Önde Gelen Marka ve Şirketler(en çok proje üreten firmalar)
- Otel açılışlarının 3 yıllık kestirimi
- Alım satım trendleri ve miktarları
- Yıllara Göre “Oda Başına Ortalama Satış Fiyatları” Değişimi(Oda sayısına göre ayrılmıştır.200 oda altı-üstü)

c) Konaklama Sektörü ile İlgili Yıllık Raporlar

Konaklama sektörü ile ilgili yıl çeyreklerinde yayınlanan raporlar arasından iki adet örnek rapor[65] [66] seçilmiştir. Örnek raporlarda aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir:

- Yıllara göre sektörde satılan toplam oda sayısı
- Yıllara göre sektörde ortalama oda fiyatı
- Yıllara göre revPAR
- Yıllara göre oda arzı artış oranı
- Yıllara göre ortalama doluluk oranları
- Yıllara göre gerçekleşmiş net gelir bilgisi ve öngörüler
- Ziyaretçi / turist sayıları
- Yıllara göre ve geliş yollarına göre ziyaretçi sayıları (tur operatörleri ile gelen ziyaretçi, bağımsız ziyaretçi, okul grupları ile gelen ziyaretçi sayıları)
- Konaklama türüne göre hava koşulları (güneşli gün sayısı, yağmurlu gün sayısı, karla kaplı gün sayısı, kar kalınlığı)

d) Planlanan İnşaatlar Raporları

Bu tür raporlar arasından seçilen iki örnek incelenmiştir[67] [68] Raporlarda pazar bölgeleri, zincir kalitesi, konum, otel büyüklüğü, öne çıkan markalar ve şirketlere göre değişen; yeni açılışlar, mevcut arz ve planlanan inşaatlar verilerini

içermektedir. Bu verilere göre yapılan kestirim de yatırımcılara ve değerleme uzmanlarına ışık tutmaktadır.

Çizelge 2. 36. Planlanan İnşaatlar Raporu Örnek Tablo Bölüm-1[\[67\]](#) [\[68\]](#)

	YENİ AÇILIŞLAR						MEVCUT ARZ	
	YIL X		BÜYÜME ORANI	YIL Y		BÜYÜME ORANI		
PAZAR BÖLGESİ	ADET	ODA SAYISI		ADET	ODA SAYISI			
A								
B								
C								
ZİNCİR KALİTESİ								
LÜKS								
ÜST-ÜST KALİTE								
ÜST KALİTE								
ORTA KALİTE YEME İÇME DAHİL								
ORTA KALİTE YEME İÇME HARIÇ								
EKONOMİ								
BAĞIMSIZLAR								
KONUM								
MERKEZİ İŞ ALANI-MİA(CBD)								
BANLİYÖ								
HAVAALANI								
OTOYOL								
RESORT								
OTEL BÜYÜKLÜĞÜ								
75 ODA ALTI								
75-150 ODA ARASI								
151-300 ODA								
301-500 ODA								
500 ODA ÜZERİ								
ÖNE ÇIKAN MARKALAR								
A								
B								
C								
ÖNE ÇIKAN ŞİRKETLER								
A								
B								
C								

Çizelge 2. 37. Planlanan İnşaatlar Raporu Örnek Tablo Bölüm-2 [67] [68]

	PLANLANAN İNŞAATLAR							YENİ AÇILIŞLAR İÇİN KESTİRİM				
	İNŞAAT HALİNDE		ÖNÜMÜZDE Kİ 12 AYDA BAŞLA YACAK		YAKIN ZAMANDA PLANLANAN		TOPLAM	1.- 2. ÇEYREK X YILI		3.-4. ÇEYREK X YILI		
PAZAR BÖLGESİ	ADET	ODA SAYI	ADET	ODA SAYI	ADET	ODA SAYI	ADET	ODA SAYISI	ADET	ODA SAYISI	ADET	ODA SAYISI
A												
B												
C												
ZİNCİR KALİTESİ												
LÜKS												
ÜST-ÜST KALİTE												
ÜST KALİTE												
ORTA KALİTE YEME İÇME DAHİL												
ORTA KALİTE YEME İÇME HARIÇ												
EKONOMİ												
BAĞIMSIZLAR												
KONUM												
MERKEZİ İŞ ALANI- MİA(CBD)												
BANLİYÖ												
HAVAALANI												
OTOYOL												
RESORT												
OTEL BÜYÜKLÜĞÜ												
75 ODA ALTI												
75-150 ODA ARASI												
151-300 ODA												
301-500 ODA												
500 ODA ÜZERİ												
ÖNE ÇIKAN MARKALAR												
A												
B												
C												
ÖNE ÇIKAN ŞİRKETLER												
A												
B												
C												

d) Açık ve İşletilen Oteller Raporu

Bu tür raporlar arasından seçilen bir örnek rapor[69] incelenmiştir Bu rapor, otel,oda sayısı, inşa tarihi, franchise markası ve zincir kalitesi, pazar bölgesi, il,

konum,taşınmaz maliki, yönetim şirketi ile açıklama bilgilerini içermektedir. Buna göre rakipler görülebilmektedir.

e) Satış ve Fiyatlama Trendleri

Bu tür raporlar arasından seçilen bir örnek rapor [70] incelenmiştir Bu raporda marka, bölge, zincir kalitesi, konum, satış tutarı ve satış fiyatı alt kırılımlarına göre, satılan otel sayısı, ortalama oda sayısı ve ortalama oda başına satış fiyatı verileri yıllara göre belirtilmiştir. Bu sayede değerlemeye konu olan otelin özelliğine göre örnekler ile karşılaştırılabilmesi mümkün olabilmektedir.

Çizelge 2. 38. Satış ve Fiyatlama Trendleri Örnek Tablo[70]

	1.YIL			2.YIL			3.YIL	4.YIL	5.YIL
	SATILAN OTEL SAYISI	ORTALAMA ODA SAYISI	ODA BAŞINA ORTALA MA FİYAT	SATILAN OTEL SAYISI	ORTALA MA ODA SAYISI	ODA BAŞINA ORTALA MA FİYAT			
MARKAYA GÖRE									
PAZAR BÖLGESİNE GÖRE									
ZİNCİR KALİTESİNE GÖRE									
KONUMA GÖRE									
SATIŞ TUTARINA GÖRE									
ODA SAYISINA GÖRE									

Otel Değerleme Üzerine İhtisaslaşmış Kurumlar

Otel değerlendirme konusunda uzmanlaşmış eğitim ve danışmanlık kurumlarının çalışmaları sektörü geliştirmektedir. Aşağıda uzmanlaşmış eğitim ve danışmanlık kurumları belirtilmiştir.

- Cornell University, School of Hotel Administration, The Center of Hospitality Research [71]
- PKF Hospitality Research[72]
- HVS[73]
- Lodging Econometrics[74]
- National Hotel Realty[75]

Kullanılan Yazılımlar

Hospitality Valuation Software (Otel Değerleme Yazılımı) [76] adlı yazılım, HVS danışmanlık firmasının kurucuları olan Stephen Rushmore ve Jan deRoos tarafından geliştirilmiştir. Yazılım, konaklama tesislerinin pazar analizi, gelir ve gider tahmini, ve değerlemesi konusunda değerleme uzmanlarına kolaylık sağlamaktadır.

2.3.9. Türkiye’de Otel Değerleme Ortamı

Türkiye’de kayıt dışılığın ve bilgiye ulaşma konusundaki zorluğun yüksek oranda olması sonucu gayrimenkul alım-satım bilgileri ve işletme gelir gider bilgilerine ulaşamama, değer endeksinin olmaması, gayrimenkul değerlendirme sektöründe bölge özelinde ve taşınmaz türleri özelinde uzmanlaşmanın az olması gibi nedenler ile otel değerlemesinde subjektif sonuçlara ulaşılmaktadır. Aynı taşınmaz için farklı değerlendirme firmalarının yaptıkları değer takdirleri arasında 2 ila 3 kata kadar fark çıkabildiği tespit edilmiştir. Bilgi eksikliği ne kadar çok ise takdir edilen değer subjektif olması daha ağır basmaktadır. Gereken bilgilerin sağlanması durumunda değer takdirinde daha objektif sonuçlara varılacağı açıktır.

2.3.10. Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Teknik, Hukuki ve İktisadi Hususlar

Aşağıdaki çizelgelerde (Çizelge 2. 39, Çizelge 2.40.) gereken hususlar belirtilmiştir. Öncelikle değerlemenin amacı ve bu amaca göre belirlenen değer tanımı ortaya konmaktadır. Değerlendirme bu bilgiye göre yapılmaktadır. Mülkiyet bilgileri resmi kurumlarda teyit edilmekte, problem mevcut ise belirtilmektedir. Parselin imar planına göre durumu kontrol edilmektedir. Parselin yasal konumu ve büyüklüğü tespit edilmekte, binanın yasal durumu sorgulanmakta, riskler belirlenmektedir. Son olarak taşınmazın bulunduğu yerleşim ile ilgili işletmenin performansını etkileyecek istatistiki bilgiler incelenmektedir.

Çizelge 2. 39 .Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

DEĞERLEME AMACI	DEĞERLEME AMACI NEDİR? (ALIM-SATIM, BORÇ VERME, FİZİBİLİTE, FİNANSAL RAPORLAMA, SİGORTACILIK VB.)
DEĞER TANIMI	DEĞER TANIMI NEDİR? (PİYASA DEĞERİ, İPOTEK DEĞERİ YATIRIM DEĞERİ, DEFTER DEĞERİ, SİGORTA DEĞERİ,VB.)
MÜLKİYET	BEYAN EDİLEN TAŞINMAZ YASAL KAYITLARDAN MEVCUT MUDUR?
	KİME AİTTİR?
	MÜLKİYET PROBLEMİ VAR MIDIR? İNTİFA HAKKI, İRTİFAK HAKKI,VB TAKYİDAT VAR MIDIR?
	TECAVÜZ VAR MIDIR? KAMULAŞTIRMA RİSKİ VAR MIDIR?
	KAT İRTİFAKI KURULU İSE(BLOK YA DA BAĞIMSIZ BÖLÜM MEVCUT İSE) KAT İRTİFAK PROJESİNDE BÖLÜMLERİN YASAL KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ BELİRLENMİŞ MIDIR? MEVCUTTA DA KONUM VE BÜYÜKLÜK BİLGİLERİ AYNI MIDIR?
	CİNS TASHİHİ YAPILMIŞ MIDIR? CİNSİ "TARLA"/"ARSA"/"BAĞ"/"BAHÇE" YA DA "KARGİR BİNA"/ "BETONARME OTEL BİNASI VE ARSASI" VB. ŞEKLİNDE MIDIR?

Çizelge 2. 39'un devamı. Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

İMAR YETKİSİ VE İMAR PLANI	İMAR YETKİSİ HANGİ KURUMA AİTTİR?
	İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE MİDİR? İÇİNDE İSE TÜRÜ, UYGULAMA, MEVZİİ, KORUMA AMAÇLI ? DIŞINDA İSE KÖY YERLEŞİK ALANI İÇİNDE YADA DIŞINDA?
	İMAR PLANINDAKİ LEJANDI VE İMAR HAKLARI RUHSATTA GEÇEN VE MEVCUT KULLANIMI İLE UYUMLU MUDUR?
	İMAR PLANINA GÖRE KONU PARSEL İÇİN RİSK MEVCUT MUDUR?YA DA YAKIN ÇEVREDE PLANLANAN OLUMSUZ BİR KULLANIM (ÇÖP TOPLAMA ALANI, CEZAEVİ, KOKU VE GÜRÜLTÜ YAYAN SANAYİ TESİSİ VB.) TESPİT EDİLMİŞ MİDİR?
PARSEL İLE İLGİLİ	PARSELİN YASAL KONUMU TESPİT EDİLEBİLMİŞ MİDİR? BEYAN EDİLEN KONUM YASAL KONUMA UYGUN MUDUR?
	İMAR DURUMUNDA PROBLEM VAR MİDİR? KAMULAŞTIRMA RİSKİ VAR MİDİR?
	TAPU KAYITLARINDA BELİRTİLEN BÜYÜKLÜK DEĞİŞECEK MİDİR? SABİT Mİ KALACAKTIR?
	BEYAN EDİLEN TESİS PARSEL SINIRLARI İÇİNDE Mİ KALMAKTADIR? PARSEL DIŞINA TAŞMA VAR MİDİR? VAR İSE TECAVÜZ MÜDÜR? ECRİMİSİL MİDİR? KİRALAMA MİDİR? SAHİPLİK MİDİR?
	YASAL ALANA GÖRE DEĞER BELİRLENDİĞİ İÇİN; PARSEL DIŞINA TAŞMA VAR İSE PARSEL DIŞINDAKİ ALANLAR VE YAPILAR SEBEBİYLE DEĞERDEN KAYIP NE KADAR OLACAKTIR?
	PARSELİN GİRİŞİ NEREDEDİR? GİRİŞ YASAL MİDİR? BAŞKA PARSELE TECAVÜZ EDİLEREK Mİ GİRİLMEKTEDİR? YASAL GİRİŞİNİN KONUMUNA GÖRE DEĞER FARKI OLACAK MİDİR? İŞLERLİK VE REKLAM KABİLİYETİ DEĞİŞECEK MİDİR?
	DENİZ ODAKLI BİR TESİS İSE DENİZE ULAŞIM NASILDIR? YASAL OLARAK MÜMKÜN MÜDÜR? DENİZE ULAŞIM, DENİZDEN FAYDALANMA, BAŞKA PARSEL ÜZERİNDEN Mİ SAĞLANMAKTADIR? YASAL YOL ALANLARINDAN VE KIYI ALANINDAN Mİ SAĞLANMAKTADIR?
BİNA İLE İLGİLİ	YAPI RUHSATI, İSKAN BELGESİ MEVCUT MU?BELGELERİN YASALLIĞI İLGİLİ KURUMLARDA SORGULANMIŞ MİDİR?
	BİNA VE PARSEL ÖLÇÜMÜ DEĞERLEME UZMANI TARAFINDAN YAPILDI MI? ÖLÇÜM SONUCU İLE PROJE RUHSAT BİLGİLERİ KARŞILAŞTIRILDI MI?
	BİNA YASAL MI? PROJESİNE RUHSATINA UYGUN MU YAPILMIŞ? (İSKAN BELGESİ OLSA DAHI BU SORULAR SORULMALIDIR.)
	BİNADA PROJEYE AYKIRI BÖLÜMLER VAR MI?
	PROJEYE AYKIRI BÖLÜMLERİN YARATACAĞI RİSK NEDİR? YIKIM, PROJEYE UYGUN HALE GETİRME, PARA CEZASI?
	ODA BÜYÜKLÜKLERİ VE KONUMLARI PROJESİNE UYGUN MUDUR?
	PROJEDEKİ ODA SAYISI NEDİR?
	İŞLETME RUHSATINDAKİ ODA SAYISI NEDİR?
	MEVCUTTAKİ ODA SAYISI NEDİR?
İŞLETME İLE İLGİLİ RUHSATLAR, İZİNLER	İŞLETME RUHSATI VAR MI? TURİZM BAKANLIĞI BELGESİ&BELEDİYE BELGESİ/YILDIZ SAYISI
	İŞLETME RUHSATINDA BELİRTİLEN BİLGİLER İLE MEVCUT DURUM BİRBİRİ İLE ÖRTÜŞMEKTE MİDİR? (ODA SAYISI / KAT SAYISI / VERİLEN HİZMET VB.)
	İÇKİ RUHSATI MEVCUT MUDUR?
	BELGELERİN TESİSE YA DA KİŞİYE ÖZEL OLUP OLMADIĞI, DEVREDİLEBİLİR OLUP OLMADIĞI SORGULANMIŞ MİDİR?)
ÇEVRE VE RAKİPLER	BULUNDUĞU YERLEŞİMİN NÜFUS ADEDİ NEDİR? YAZ KIŞ SEZONA GÖRE DEĞİŞİR Mİ? ÜLKENİN VE BÖLGENİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI NASILDIR?
	TEHDİTLER VE FIRSATLAR NELERDİR?
	ULAŞIM OLANAKLARI NELERDİR? AYLARA GÖRE ULAŞIM TRAFİK BİLGİLERİ GELEN KİŞİ SAYISI NEDİR?
	RAKİP İŞLETMELER NELERDİR? MEVCUT VE YENİ AÇILAN / İNŞAAT HALİNDE?
	RAKİPLERİN DOLULUK ORANLARI, ODA FİYATLARI NEDİR?
	SEZON BİLGİSİ / BÖLGENİN TERCİH EDİLDİĞİ AYLAR HANGİLERİDİR?SEBEPLERİ NELERDİR?
	HANGİ AYLARDA % KAÇ ORTALAMA DOLULUK ORANI MÜMKÜNDÜR? DEĞERLEMESİNE KONU OLAN TESİSİN BU DOLULUK ORANINI YAKALAMASI BEKLENEBİLİR Mİ?

Çizelge 2. 40. Otel Değerlemesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

BİLGİLERİ İŞLEME VE DEĞER TAKDİRİ	MUHASEBE BİLGİLERİNE ERİŞİLEBİLDİ Mİ? ERİŞİLDİ İSE AÇIK BİLGİLER MİDİR? SADECE DEĞERLEMeye KOnU OLAN TESİS İLE İLGİLİ MİDİR? YOKSA FARKLI TESİSLER YA DA FARKLI İŞLER İLE İLGİLİ ORTAK GELİR GİDER HESAPLARI MEVCUT MUDUR?
	ALINAN BİLGİLER GÜVENİLİR MİDİR? ALINAN BİLGİLERDEKİ RAKAMLAR(GELİR GİDER ORANLARI ODA FİYATLARI DOLULUK ORANLARI BÖLGEDEKİ DİĞER BENZER TESİSLERİN ORTALAMALARINA UYGUN MUDUR?
	BÖLGEDEKİ BENZER TESİSLERİN ORTALAMA ODA FİYATI NEDİR? DEĞERLEMeye KOnU OLAN TESİSİN BU FİYATI YAKALAMASI BEKLENEBİLİR Mİ?
	BÖLGEDEKİ BENZER TESİSLERİN ORTALAMA DOLULUK ORANI NEDİR? DEĞERLEMeye KOnU OLAN TESİSİN BU DOLULUK ORANINI YAKALAMASI BEKLENEBİLİR Mİ?
	TESİSİN YARATACAĞI SÜRDÜDÜLEBİLİR GELİR VE BU GELİRİN DEĞERE KATKISI NE KADAR OLACAKTIR?
	EMSAL SATIŞ VE KİRALAMA BİLGİLERİNE ERİŞİLEBİLMİŞ MİDİR? (BENZER ARSA YA DA TESİS) ERİŞİLEBİLMİŞ İSE DEĞERLEMeye KOnU OLAN TESİSİN DEĞERİNİ HESAPLARKEN YAPILACAK DÜZELTMELER NELERDİR?
	EMSAL BİLGİLERİNDE SATILIK OLAN ARSA YA DA TESİS MEVCUT İSE PAZARLIK PAYI NE KADAR ALINMALIDIR? BÖLGEDE FAALİYET GÖSTEREN EMLAK OFİSLERİ VE DANIŞMANLIK FİRMALARINDAN ALINAN GÖRÜŞ VE YORUMLARA GÖRE EMSALLERİN RAKAMLARI MANTIK İÇERİYOR MU?
	BÖLGE ÖZELİNDE İNŞAAT MALİYETLERİ NE KADARDIR? BENZER TESİSİN İNŞASI İÇİN NE KADAR MALİYETE KATLANILMALIDIR?
	BİNA VE TESİS YIPRANMA PAYLARI NE KADAR ALINMALIDIR?
	FF&E MALİYETİ VE YIPRANMA PAYI NE KADAR OLACAKTIR?
	DİĞER İŞLETME BİLEŞENLERİNİN DEĞERE KATKISI NE KADAR OLACAKTIR?

2.3.11.Otel Değerleme İşlemlerinde Yapılan Hatalar, Çözüm Yolları, Öneriler:

Çelen[61] (2008)'e göre aşağıdaki yanlışlar, değerlendirmede hata yapılmasına neden olabilecektir:

- Yatırımcı şirket, aynı zamanda işletici kimliğini üstlendiğinde özellikle işleticilik marifeti için herhangi bir ayrıştırma yapmamakta, ve sonuçları doğru yorumlayamamaktadır. (Çelen,2008) [61]
- Yenileme fonuna rezerv ayrılmamakta, net gelir aldatıcı olmaktadır. (Çelen,2008) [61]
- Yatırım maliyet değerinin üzerinde değer yaratamayan yatırımcı/işletici bunun nedenini irdelememektedir. (Çelen,2008) [61]
- Türkiye'deki resort yatırımlarında, muhasebe kayıt ve raporlama düzeni oteller için kabul edilmiş yeknesak düzende tutulmadığı için, performans değerlendirme çok güç olmakta, hatta yapılamamaktadır. (Çelen,2008) [61]

Ayrıca değerlemede yapılan diğer hatalar aşağıda verilmiştir:

- Değerlemenin amacına uygun olmayan değerlendirme yönteminin kullanılması (Borç verme amacına yönelik yapılan değerlemelerde UDES'te belirtilen riskler düşünülmeden işletme bileşenlerinin toplamının değerinin takdir edilmesi)

- Emsal karşılaştırma tekniğinde kullanılan örneklerin satış fiyatlarının işletme ya da bina için olup olmamasının irdelenmemesi (Bazı örnekler işletme devri, bazı örnekler sadece bina satışı olabilmektedir.)
- Tesislerin yapı ruhsatı, iskan belgesi, imar durumu ve işletme ruhsatı ile ilgili problemlerinin irdelenmemesi (otel olarak işletilmesi yasal olarak mümkün olmayan tesisin yanlış değerlendirilmesi, yıkım kararlarının tespit edilememesi)

2.3.12. Otel Değerleme Bölümü, Değerlendirme

Otel değerlendirme, diğer türdeki taşınmazlardan farklı araştırmalar ve uzmanlaşma gerektirmektedir. UDES'te özel nitelikli ticari mülk olarak sınıflandırılan otellerin değerlemesinin, arsa ve binaya ek olarak işletme bileşenlerinin de değerlendirilmesi, işletme değerlendirme kavramına da yakınlığını ortaya koymaktadır. İşletme performansına göre yaratılan artı değer otel değerine katkısı olmaktadır. İşletme performansını etkileyen unsurların sorgulanması otel değerlemede önemlidir. Buna göre otel değerlendirme işlemi, mimarlık, mühendislik, hukuk, işletme ve pazarlama bilimlerinden destek alarak yapılmaktadır. Arsa ve bina gayrimenkul olsa dahi işletilen konaklama tesisinin verdiği konaklama ve ek hizmetler hedef kitlesi olan bir ürün olarak düşünülebilir. Ürünün sürdürülebilir şekilde pazarlanması ve satışı önem taşımaktadır.

Gelişmiş ülkelerde değer endeksleri, açık satış verileri, kayıt dışılığa imkan vermeyen sistem, istatistiki verilerin güvenilirliği ve çeşitliliği ile tüm bilgilere hızlı ulaşım sonucu değer takdirinin ülkemize göre çok daha objektif olmasını sağlamaktadır. Ülkemizde otel değerlendirme gelişmiş ülkelere göre çok geride olsa dahi danışmanlık firmalarının sayısının ve tecrübesinin artması, gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme ile ilgili eğitim kurumlarının açılması sektörün gelişmesine katkıda bulunmaktadır.

Otel değerlendirme işleminde emsal satışların karşılaştırılması, maliyet ve gelir yöntemleri arasında en etkin olarak gelir yönteminin doğru sonuç verdiği tespit edilmiştir. Fakat diğer iki yöntemden destek almadan karar verilmesi de sağlıklı olmamaktadır. Otel değerlemesinde üç yöntemin birden kullanılması, gerekli istatistiki bilgilerin toplanması ve iyi analiz edilerek yorumlanması gerekmektedir.

3. ÖRNEKLEM:

Örnek olarak Muğla İli, Bodrum İlçesi, Yalıkavak Beldesinde bulunan otel nitelikli taşınmazın değerlemesi yapılmıştır. Gizlilik gerekçesi ile bazı bilgileri gizlenmiş ya da değiştirilmiştir.

Öncelikle taşınmazın bulunduğu Muğla İli Bodrum İlçesi hakkında genel bilgiler verilecek olup daha sonra değerlemeye konu olan taşınmaz hakkında bilgiler paylaşılacaktır. Bu bölümde son olarak, farklı yöntemlere göre değerlendirme işlemleri gerçekleştirilecektir.

3.1. Bodrum İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Muğla İli, Bodrum İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Muğla İli, Türkiye'nin güneybatısında, Ege Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır (bkz. Şekil 3. 1).



Şekil 3. 1. Bodrum İlçesi'nin Türkiye Üzerindeki Coğrafi Konumu[77]

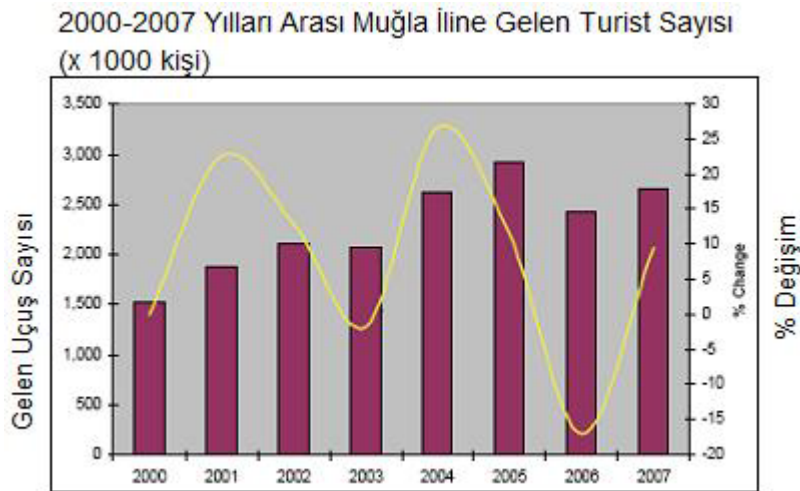
Bodrum İlçesi, Muğla İli'nin batısında denize kıyısı olan bir ilçedir. Coğrafi olarak bir yarımada şeklindedir. Aşağıdaki şekilde (Bkz. Şekil 3. 2) Bodrum İlçesi Merkezi "A" işareti ile belirtilmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazın konumlandığı Yalıkavak Beldesi bu yarımadanın kuzey batısında yer almaktadır. Yalıkavak Beldesi Bodrum İlçe Merkezi'ne yaklaşık 16 km., Bodrum- Milas havaalanına yaklaşık 50 km. mesafede bulunmaktadır.



Şekil 3. 2.Yalıkavak Beldesi'nin Bodrum İlçesi'ndeki Konumu[77]

Bodrum İlçesi daha çok yaz aylarında rağbet gören bir tatil ve eğlence merkezidir. İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. 2000 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu yaklaşık 105.000 kişidir. Aynı sayıma göre Bodrum İlçe Merkezi belediye sınırları içinde ise yaklaşık 25.000 kişi yaşamaktadır. Yalıkavak Belediyesi hizmet alanı içindeki nüfus ise 2000 sayımına göre 8.000 kişidir. Kış aylarında belirtilen seviyelerde olan nüfus yaz aylarında yaklaşık 10 kat artmaktadır. Deniz, doğal güzellikler ve gece hayatı bölgeye turist çekmektedir.

Aşağıdaki grafik (Şekil 3. 3) 2000 ile 2007 yıllarında Muğla İli'ne gelen ziyaretçi sayısını göstermektedir. Bu sayı 2000 ile 2007 yılları arasında yaklaşık 1 milyon kişi artmıştır.

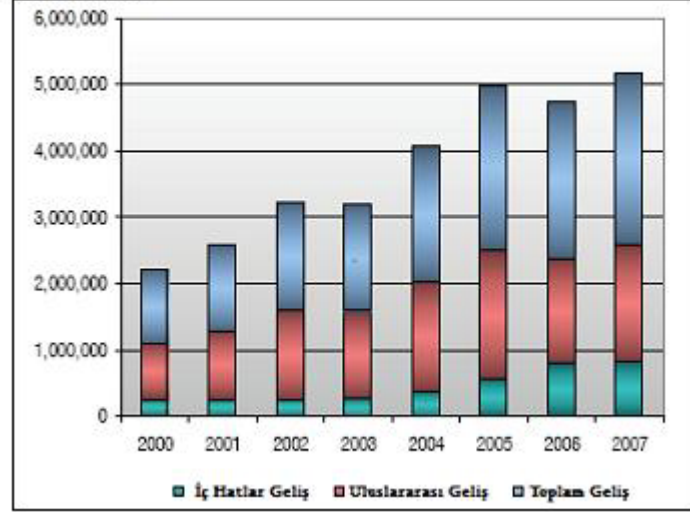


Şekil 3. 3 2000-2007 Yılları Arası Muğla İline Gelen Turist Sayısı(x 1000 kişi) [78]

Bodrum İlçesi'ne havayolu ulaşımını sağlayan havalimanı Bodrum-Milas Havaalanı'dır. Aşağıdaki grafikte (Şekil 3. 4) 2000 ile 2007 yıllarında Bodrum-Milas

Havaalanı'na gelen yolcu sayıları belirtilmiştir. 2000 yılında dış hatlar terminalinin devreye girmesi sonucu Bodrum'a gelen yabancı turist sayısında artış meydana gelmiştir. Havaalanına yüksek sezon olan yaz aylarında daha çok uçak inmektedir. Bodrum-Milas Havaalanı'na alternatif olarak İzmir Adnan Menderes(250 km.) ve Muğla Dalaman (200 km.) havaalanları yakın çevrede mevcuttur.

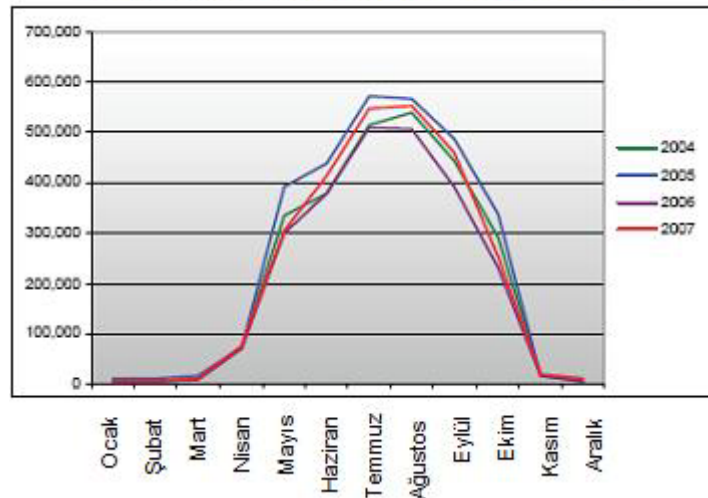
2000-2007 Yılları Arası Milas Bodrum Havaalanına Gelen Yolcu Sayısı



Şekil 3. 4.2000-2007 Yılları Arası Milas – Bodrum Havaalanına Gelen Yolcu Sayısı [79]

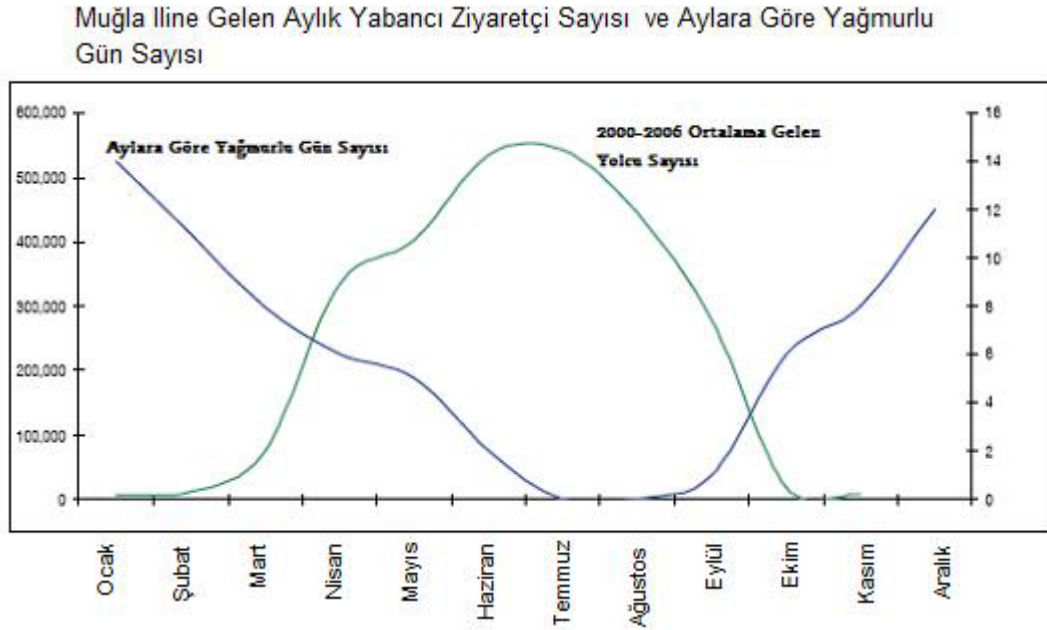
Bodrum İlçesi, aşağıdaki grafikte (Şekil 3. 5) de görüldüğü üzere en çok yaz aylarında rağbet görmektedir. Grafiğe göre 2004 ile 2007 yıllarında daha çok Nisan ayından sonra hareketlenme yaşanmış, Temmuz-Ağustos aylarında en üst seviyeye ulaşmış ve Ekim ayına kadar düşüş sürmüştür.

Mevsimsellik- Muğla İli Aylık Gelen Yolcu Sayısı



Şekil 3. 5.2004-2007 Yılları Arası Mevsimsellik-Muğla İli Aylık Gelen Yolcu Sayısı [78]

Bodrum deniz ve güneş turizmi ağırlıklı bir turizm merkezidir. Alınan bilgiye göre daha çok güneşli, yağmursuz, sıcak günlerin sayısının arttığı aylarda rağbet görmektedir (Bkz. Şekil 3. 6).



Şekil 3. 6. 2000-2006 Yılları Muğla İli'ne Gelen Yabancı Yolcu Sayısı Ortalaması ve Aylara Göre Yağmurlu Gün Sayısının Karşılaştırılması [78]

Şekil 3. 5 ve Şekil 3. 6'ya bakıldığında bölgede yer alan otellerin doluluk oranlarının yaz aylarında arttığı açıkça görülmektedir. Alınan bilgiye göre yaz sezonu boyunca açık olan otellerin ortalama doluluk oranları yaklaşık olarak %80-85 iken tüm yıl boyunca açık olan otellerin ortalama doluluk oranları %40 ile % 60 arasında değişmektedir[79].

Muğla İli otel arzı yaklaşık 400.000 odadır. Bu da Türkiye'nin yaklaşık olarak %10'unu oluşturmaktadır. 400.000 oda yaklaşık 900 otelin toplamıdır. Muğla ili'nde 2000 ile 2008 yılları arasında otel arzı yıllık ortalama % 2 büyümeye göstermiştir[79] .

Mevsime bağlı olması diğer bölgelere göre daha düşük ortalama doluluk oranlarının gerçekleşmesine neden olmaktadır. 5 yıldızlı otel segmentinde yıl bazlı ortalama doluluk 2006 yılında %30 iken 2008 yılında %40'a ulaşmıştır. Yine 2006'da yaklaşık 150 Euro olan ortalama oda fiyatı 2008 'de 175 Euro'ya yükselmiştir. Bunun sonucunda revPAR büyümesi yıllık % 25 ila 30'u bulmaktadır[79]

Değerlemeye konu olan taşınmaz yıldızı bulunmayan belediye belgeli bir oteldir. Yukarıda belirtilen bazı bilgiler taşınmaz ile direk olarak ilgili iken bazı bilgiler genel bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Taşınmaz ve bulunduğu yerleşim özelindeki veriler diğer bölümlerde incelenmiştir.

3.2. Değerlemeye Konu Olan Taşınmaz Hakkında Bilgiler:

Değerlemeye konu olan taşınmaz Yalıkavak Belde Merkezi'nde yer almaktadır. Konumu aşağıdaki hava fotoğrafında (Şekil 3. 7) kırmızı nokta ile işaretlenmiştir.



Şekil 3. 7.Değerlemeye Konu Olan Taşınmazın Yalıkavak Beldesi'nde Konumu[77]

Değerlemeye konu olan parsel kırmızı çizgi içine alınarak işaretlenmiştir (Şekil 3. 8).



Şekil 3. 8. Değerlemeye Konu Olan Taşınmazın Bulunduğu Parselin Konumu[77]

Değerlemeye konu olan tesis ile ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Değerlemeye konu olan mülkün türü: UDES'e göre ÖNTM (Özel Nitelikli Ticari Mülk); Otel

Değerleme amacı: Borç verme amacına yönelik değerlendirilecektir.

Tapu Bilgileri

İl:Muğla

İlçe: Bodrum

Köy: Gizlidir.

Mevkii: Gizlidir.

Pafta No: Gizlidir.

Parsel No: Gizlidir.

Anagayrimenkulün vasfı: "Betonarme otel ve arsası"

Parsel alanı: 2150 m²

Mülkiyet: İki adet gerçek kişiye ait (hisseli; ½ + ½)

Mülkiyet problemi, intifa hakkı, kira şerhi vb. takyidat var mı? : Yoktur.

Yasal durum:

Mücadir alan sınırları içinde mi? Evet

İmar yetkisine sahip ve belediyecilik hizmeti veren ilgili kurum: Yalıkavak Belediyesi

Beyan edilen parsel yasal konumuna uygun mu, veri kaynağı nedir? Evet, Yalıkavak Belediyesi'nde; numerataj bilgisi, imar durumu; Bodrum Kadastro Müdürlüğü'nde ise kadastral pafta incelenmiş ve konumun doğruluğu teyit edilmiştir.

Bina yapım yılı: 2001

Bina sınıfı: 3.sınıf, B grubu

Yapı ruhsatı mevcut mudur? Evet

Onaylı projesine ve yapı ruhsatına uygun mudur? Evet

İskan belgesi mevcut mudur? Evet

İşletme belgesi mevcut mudur, türü ve yıldız sayısı? Evet, belediye belgeli, yıldızsız.

Alkol satış izni mevcut mudur? Evet

Güncel İmar Durumu: KAKS: 0,30, azami 2 kat, Turizm Tesis Alanı

Bina inşa edildikten sonra imar hakkında azalma, lejandda değişiklik vb. gibi olumsuz imar planı değişikliği yapılmış mıdır? Hayır.

Parsel alanında azalma ya da kamulaştırma vb. riskler tespit edilmiş midir? Hayır.

Otel Bilgileri:

Bina brüt alanı: 780 m²

Oda Sayısı: 18 normal oda ve 10 süit oda; toplam 28 oda

Yatak Sayısı: 60

Sezon Bilgisi: 184 gün(6 ay; 1 Mayıs - 31 Ekim arası)

Doluluk Oranı: % 60 ila 90

Ortalama Günlük Oda Fiyatı (ADR): 91,3 TL

Denize uzaklığı: 25 m.

Konum: Yalıkavak merkezine yakın konumdadır.

Manzara: Kısmi

Olanaklar: 1 adet havuz, 1 adet restoran, 1 adet fitness ve masaj salonu bulunmaktadır.

3.3. Değerleme İşleminde Kullanılacak Verilerin Toplanması ve Değerleme Yöntemlerinin Uygulanması

Değerleme işleminde kullanılmak üzere satılık tabelalarından, emlakçılardan ve internette yer alan emlak satış sitelerinden satış verileri toplanmış, yerel emlakçılardan, resmi kurum yetkililerinden bilgiler ve görüşler alınmış olup bu bilgiler aşağıda yorumlanacaktır.

1) Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemi

1- 3.000.000 TL, 1.400 m² brüt alanlı otel 45 odalı (2.142 TL / m²; 66.666 TL/oda)

2- 2.560.000 TL, 1.250 m² brüt alanlı otel 40 odalı (2.048 TL / m²; 64.000 TL/oda)

3- 1.560.000 TL, otel 26 odalı (1.902 TL / m²; 60.000 TL/oda)

4- 4.300.000 TL, otel 70 odalı (61.428 TL/oda)

5- 5.200.000 TL, 2180 m² brüt alanlı otel 75 odalı (2.385TL / m²; 69.333 TL/oda)

6- 4.600.000 TL, 1840 m² brüt alanlı otel 50 odalı (2.500TL / m²; 92.000 TL/oda)

Emsaller yakın çevrede yer almaktadır. Denize yakınlık ve kullanılan mimari malzeme ve işçilik kalitesine göre birim fiyatların arttığı tespit edilmiştir. Pazarlık paylarının olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu olan otel 780 m² kapalı alanlı ve 28 odalıdır. Denize 25 m. Uzaklıktadır.

a) Brüt kapalı alana göre karşılaştırma:

Örneklere bakıldığında talep edilen birim fiyatların 1.902 TL ila 2.500 TL aralığında değiştiği gözlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazın denize göre konumu ve mimari malzeme ve işçilik kalitesine göre , pazarlık payı da düşünülerek 2.000 TL birim fiyat belirlenmiştir.

780 m² x 2.000 TL/m² = **1.560.000 TL** değer belirlenmiştir.

b) Oda sayısına göre karşılaştırma:

Bu tür taşınmazlarda gelir getiren ana unsur oda kiralaması olduğuna göre yatırımcıların oda sayısına göre fiyat belirlediği ve yatırım yaptığı tespit edilmiştir. Buna göre örnekler incelendiğinde oda başına talep edilen fiyatlar 60.000 TL ila 92.000 TL aralığındadır. Değerlemeye konu olan otelin konumuna ve özelliklerine göre oda başına 60.000 TL belirlenmiştir.

28 oda x 60.000 TL/oda = **1.680.000 TL** değer belirlenmiştir.

2) İkame Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde arsa değerine bina değeri eklenecek ve yatırımcı teşviği ilave edilecektir. Borç verme amacına yönelik değerlendirme yapıldığı için FF&E maliyeti hesaplanmayacaktır. Arsa değeri, yapılan araştırma sonucu elde edilen bilgiye göre takdir edilmiştir. Bina değeri için Bayındırlık Bakanlığı verileri kullanılmıştır.

Arsa Değeri: 500 TL/ m² x 2150 m² = **1.075.000 TL**

Bina Değeri : 498 TL/ m² (3-B) x 780 m² = 388.440 TL

Aşınma Payı:

2001 yapımı; 2009-2001 = 8 yaş

6-10 yaş arası % 10 aşınma payı [80]

388.440 TL x (1 - %10) = 349.596 TL => **350.000 TL**

Diğer Arsa Yapılandırmaları: **50.000 TL**

Yatırımcı Teşviği: %25 ; 400.000 TL x %25 = **100.000 TL**

Arsa Değeri:1.075.000 TL

Yıpranma Payı Düşülmüş Bina Değeri: 350.000 TL

Diğer Arsa Yapılandırmaları: 50.000 TL

Yatırımcı Teşviği: 100.000 TL

Toplam: 1.075.000 TL+350.000 TL+50.000 TL+100.000 TL = **1.575.000 TL** değer belirlenmiştir.

3) Gelir Yöntemi

Gelir yönteminde işletmenin potansiyel gelir ve giderlerini tahmin ederek, net gelire ulaşılmasına çalışılmaktadır. Bu bilgi kullanılarak farklı yöntemler ile değer takdiri yapılmaktadır. Aşağıda yapılan işlemler daha ayrıntılı olarak anlatılmaktadır.

Çizelge 3. 1: Otelin Açık Olduğu Aylar, Doluluk Oranları ve Oda Tipine Göre Günlük Oda Ücretleri

		OTELİN AÇIK OLDUĞU AYLAR VE DOLULUK ORANI					
AYLAR		MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
DOLULUK ORANI		60%	80%	90%	90%	70%	60%
GÜN SAYISI		31	30	31	31	30	31
ODA SAYISI		ODA ÜCRE Tİ (TL)	ODA ÜCRE Tİ (TL)	ODA ÜCRE Tİ (TL)	ODA ÜCRE Tİ (TL)	ODA ÜCRE Tİ (TL)	ODA ÜCRE Tİ (TL)
NORMAL ODA	18	70	80	90	90	75	70
SUİT ODA	10	100	110	120	120	105	100

Yukarıdaki çizelge (Çizelge 3. 1) otelin açık olduğu ayları, bu aylardaki doluluk oranlarını, aylardaki gün sayılarını, ve aylara ve oda tipine göre oda fiyatlarını göstermektedir.

Çizelge 3. 2: Aylık Oda Gelirleri

AYLAR	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	TOPLAM
NORMAL ODA GELİRİ	23.436	34.560	45.198	45.198	28.350	23.436	200.178
SUİT ODA GELİRİ	18.600	26.400	33.480	33.480	22.050	18.600	152.610
TOPLAM GELİR	42.036	60.960	78.678	78.678	50.400	42.036	352.788

Yukarıdaki çizelgede (Çizelge 3. 2) otelin açık olduğu aylar ve oda tipine göre değişen oda gelirleri izlenmektedir.

Çizelge 3. 3: Geceleme Sayısının Hesaplanması

AYLAR	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	
DOLULUK	60%	80%	90%	90%	70%	60%	
GÜN	31	30	31	31	30	31	TOPLAM GECELEME SAYISI
NORMAL ODA	18	334,8	432	502,2	502,2	378	334,8
SUİT ODA	10	186	240	279	279	210	186
TOPLAM	28	520,8	672	781,2	781,2	588	520,8
							2484
							1380
							3864

Yukarıdaki çizelgede (Çizelge 3. 3) otelin geceleme potansiyeli ve doluluk oranına göre gerçekleşmesi muhtemel geceleme sayısı hesaplanmıştır.

Çizelge 3. 4: Gelir Yönteminde Kullanılacak Ortalama Rakamların Hesaplanması:

AÇIK OLAN GÜN SAYISI	184
TOPLAM ODA SAYISI	28
GECELEME POTANSİYELİ	5.152
GECELEME	3.864
TOPLAM YILLIK GELİR(TL)	352.788
ORTALAMA ODA FİYATI (TL)	91,3012
YUVARLAMA (TL)	91,3

Yukarıdaki çizelgede (Çizelge 3. 4) “otelin yıllık oda geliri” ve “geceleme sayısı” bilgileri kullanılarak ortalama oda fiyatı hesaplanmıştır.

a) 10 Yıllık Yatırım Tablosu

- Her yıl %5 fiyat artışı öngörülmüştür.
- Tesisin 10 yıl boyunca işletilip, 10.yılın sonunda satılacağı öngörülmüştür.
- 10.yılda 500.000 TL yenileme gideri öngörülmüştür.
- 10. yıl sonunda artık değer 1.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Net Bugünkü Değer (NBD) = **1.443.543 TL** değer belirlenmiştir.

b) Direkt Kapitalizasyon:

Değer (Value) = Gelir (Income) / Kapitalizasyon Oranı (Rate)

$V = I / R$

Yıllık net gelir(I): 123.474 TL

Piyasadan elde edilen veriye göre kapitalizasyon oranı %8 olarak uygun görülmüştür.

R: 0,08 => Yıl karşılığı: $1 / 0,08 = 12.5$ yıl

$V=123.474 \text{ TL} / 0,08 = 1.543.425 \text{ TL}$ değer belirlenmiştir.

Çizelge 3. 5:10 Yıllık Yatırım Tablosu

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	YIL	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	ORTALAMA ODA FİYATI (ADR)	91,3	95,865	100,65825	105,6912	110,9757	116,5245	122,3507	128,4683	134,8917	141,6363
	GECELEME SAYISI	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864	3.864
	ODA GELİRİ	352.783,2	370.422,4	388.943,5	408.390,7	428.810,2	450.250,7	472.763,2	496.401,4	521.221,5	547.282,5
10%	DİĞER GELİRLER	35.278	37.042	38.894	40.839	42.881	45.025	47.276	49.640	52.122	54.728
	ARTIK DEĞER										1.435.000
	TOPLAM GELİR	388.062	407.465	427.838	449.230	471.691	495.276	520.040	546.042	573.344	2.037.011
55%	ODA GİDERLERİ	194.031	203.732	213.919	224.615	235.846	247.638	260.020	273.021	286.672	301.005
20%	DİĞER GİDERLER	70.557	74.084	77.789	81.678	85.762	90.050	94.553	99.280	104.244	109.457
	YENİLEME GİDERİ										500.000
	TOPLAM GİDERLER	264.587	277.817	291.708	306.293	321.608	337.688	354.572	372.301	390.916	910.462
	İŞLETME GELİRİ(NOİ)	123.474	129.648	136.130	142.937	150.084	157.588	165.467	173.740	182.428	1.126.549

Değerlendirme:

Çizelge 3. 6: Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemlerin Sonuçlarının Karşılaştırılması

Yöntemler	Değer
1) Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemi	
a) Brüt Kapalı Alan Karşılaştırma:	1.560.000 TL
b) Oda Sayısı Karşılaştırma:	1.680.000 TL
2) İkame Maliyet Yöntemi:	1.575.000 TL
3) Gelir Yöntemi	
a) 10 Yıllık Yatırım Tablosu :	1.443.543 TL
b) Direkt Kapitalizasyon:	1.543.425 TL
Sonuç	1.500.000 TL

Değerleme işleminde kullanılan 3 ana yöntem ve alt yöntemlerin sonuçları yukarıdaki çizelgede karşılaştırmalı olarak verilmiştir. En düşük değeri 10 yıllık yatırım tablosu yöntemi vermiştir. En yüksek değeri ise oda sayısı karşılaştırma yöntemi vermiştir. Kullanılan toplam 5 adet yöntemin sonuçları karşılaştırılmış olup borç verme amacına uygun olarak yapılan değerlendirme sonucu taşınmazın toplam piyasa değeri **1.500.000 TL** olarak belirlenmiştir.

4.DEĞERLENDİRME

Konaklama sektöründe verilen ana hizmet konaklama olup buna ek olarak tesis türü ve büyüklüğüne göre farklı hizmet sunumları mümkün olmaktadır. Yine tesis türü ve büyüklüğüne göre personel niteliği ve eğitimi, mutfak hizmeti ve buna bağlı hizmet kalitesi değişiklik göstermektedir. Tesiste sunulan hizmetin kaliteli ve sürdürülebilir olması işletmenin başarısının da sürdürülebilir olmasını sağlamaktadır.

Konaklama sektörü gelişmiş ülkelerde adeta bir endüstri haline gelmiştir. Gelişmiş ülkelerde ortaya çıkan otel zincirleri dünyaya yayılırken, yerel konaklama yatırımcılarına örnek olmaktadır. Otel zincirlerinin, yatırım ve işletme konularında gayrimenkul geliştirme, inşaat, mimari, iç mimari, otelcilik ve pazarlama bilimlerinden yardım alarak yatırım yapmaları ve başarılı olmaları yerel yatırımcıları da yönlendirmektedir. Başarılı ya da başarısız olan yatırımlar, sektördeki bilgi havuzunda örnek olaylar olarak kaydedilmektedir.

Küresel otel zincirleri, tüm dünyada aynı isim altında verilen hizmetin ve kalitesinin standart hale getirilmesinin sağlanmasına çalışmaktadır. Bu standart hizmet sunumu sonucunda müşteri davranışları, buna bağlı doluluk oranları ve işletme gelirleri olumlu yönde değişmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme bilimi bir çok disiplini barındıran karma bir bilimdir. Mülkiyet hukuku, şehir planlama, harita mühendisliği, inşaat mühendisliği ve ekonomi bilimlerin katkıları ile gelişmiş bir bilimdir. Gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların bağımsız ve tarafsız olarak değerinin belirlenmesi olarak kısaca tanımlanabilir. Ülkemizin ağırlıklı olarak son on yılda tanıştığı bu bilim dalı, gelişmiş ülkelerde çok daha ilerlemiş durumdadır. Ülkemizi ve gelişmiş ülkeleri karşılaştırmak gerekir ise; gelişmiş ülkelerde değerlendirme uzmanı bilgilere kolayca ulaşmakta ve bilgileri yorumlama konusunda daha çok vakit harcamaktadır. Ülkemizde ise değerlendirme uzmanı en çok vakti bilgiye ulaşmak için harcamakta -hatta bazen gerekli olan bilgilere ulaşamamakta- bilgileri yorumlama konusunda yeterli vakte sahip olmamaktadır. Bu durum, hatalı değer takdirlerine sebep olmaktadır. Bu yüzden değer takdirinden hareket edilerek yapılan yatırım, kredi, sigorta, vb. işlemlerin sağlıklı olmamasına, kayıp ve zararlara neden olmaktadır.

Konaklama tesislerinin / otellerin diğer gayrimenkullerden farkları; işletilen gayrimenkuller olmaları, alternatif kullanım alanlarının kısıtlı olması, nakit akışlarının

ekonomik ve sosyal etkenlerden etkilenebilir olması, ekipman ve mobilya gibi yüksek maliyet gerektiren bileşenlerinin olmasıdır. Buna göre bu tür mülklerin değerlemesi diğer mülklere göre daha farklı yöntemler ve veriler kullanılarak yapılmaktadır. İşletme performansı değeri etkilemektedir. Gayrimenkul değerlendirme biliminde kullanılan üç yöntem olan emsal satışların karşılaştırılması, maliyet ve gelir yöntemleri arasında en çok gelir yönteminin otel değerlemesinde kullanılmasının uygun olduğu bilimsel kaynaklarda belirtilmektedir. Fakat diğer yöntemlerin de kullanılarak gelir yöntemine göre belirlenen değerin teyit edilmesi de önem taşımaktadır.

Otel değerlemesinde değerlendirme amacına göre değerlendirme uzmanının kullanacağı yöntemlerde değişiklik olabilecektir. Değerlemenin sadece arsa ve binadan oluşan bir gayrimenkul olarak mı, yoksa arsa, bina, FF&E, devredilebilir şerefiye vb. işletme bileşenlerinden oluşan bir işletme olarak mı değerlendirilmesi gerektiği, değerlendirme amacına göre belirlenmektedir. Örneğin borç verme amacına göre yapılan değerlemede gayrimenkule ipotek tesis edileceği için arsa ve bina değerini toplayarak değerlendirmek sağlıklı olacaktır.

Otel değerlendirme tecrübe ve uzmanlaşmaya ek olarak otelin türü ve hedef kitlesine göre değişen bir çok konuda istatistiki veri gerektirmektedir. Otelin bulunduğu yerleşim hakkında sosyo-ekonomik veriler, sezon bilgisi, konaklama arz ve talep rakamları, ulaşım bilgileri, konaklama bilgileri, rakip işletmeler, doluluk oranları, ortalama oda fiyatları, değer endeksleri, alım-satım verileri, oda başı değer bilgileri vb. bilgilerin değerlendirme uzmanının elinde bulunması daha sağlıklı değer takdir edilmesini sağlayacaktır.

EK-1 TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLE İLGİLİ MEVZUATTAN ALINTILAR

İlgili mevzuatın ayrıntıları, SPK tebliğleri, BDDK yönetmelikleri ve diğer mevzuat bölümlerinde olmak üzere 3 bölüm olarak aşağıda sunulmaktadır:

1) SPK Tebliğleri:

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ(Seri: VIII No: 34) :

11/08/2001 tarih ve 24490 sayılı resmi gazete’de yayımlanmıştır. Daha sonra 44, 46, 49, 52, 55 ve 56 nolu tebliğler ile 34 nolu tebliğde değişiklik yapılmıştır.

Bu tebliğ, 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15/12/1999 tarihli ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22. maddesinin birinci fıkrasının (t) bendine dayanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan tebliğde amaç

”sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla yapılacak sınavlara, ilgili ihtisas alanları itibariyle mesleki yeterliliklerini gösterir lisans vermeye, eğitim programları düzenlemeye ve sicil tutmayla ilişkin usul ve esasları düzenlemek“

olarak belirtilmiştir.

Bu tebliğde SPK tarafından verilen “değerleme uzmanlığı lisansı”nı alabilmek için; “Gayrimenkul Değerleme Esasları”, “Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar”, “İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi”, “Temel Finans Muhasebesi” ve “İlgili Vergi Mevzuatı” adlı bölümlerden 100 puan üzerinden en az 60 puan alıp, 5 dersin puanlarının aritmetik ortalamasının en az 70 olması şartı bulunmaktadır. Yapılan değişiklik ile sınava girmek için tecrübe şartı kaldırılmıştır. Sınavda yeterli not alarak lisans almaya hak kazanmış kişiler daha sonradan da tecrübe süresini(3 yıl) tamamlayıp lisans alabilmektedirler.

52 nolu tebliğ⁴⁴ ile değerleme uzmanlığı, gayrimenkul değerleme uzmanlığı ve konut değerleme uzmanlığı olarak ayrılmıştır.

52 nolu tebliğde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı:

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

şeklinde tanımlanmıştır.

⁴⁴ 11/07/2007 tarih 26579 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

52 nolu tebliğde **Konut Değerleme Uzmanı** :

“Sermaye Piyasası Mevzuatı’nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerleme şirketlerinde istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, konut değerlemesi alanında asgari 1 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişilerdir.”

şeklinde tanımlanmıştır.

52 nolu tebliğde belirtilen Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı için “Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği” ve “Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı” adlı derslerden başarılı olmak gerekmektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 35)

12/08/2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Daha sonra 36, 38, 43, 50, 53 ve 58 nolu tebliğler ile 35 nolu tebliğde değişiklik yapılmıştır.

Bu tebliğ, 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15/12/1999 tarihli ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bendine dayanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan tebliğde amaç

“sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek”

olarak belirtilmiştir.⁴⁵

Tebliğde gayrimenkul değerlendirme şirketi,

“bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi”

olarak tanımlanmaktadır.

Tebliğde değerlendirme uzmanı :

“bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, **şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması** gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun Lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler”

olarak tanımlanmaktadır.

⁴⁵ Bu tanım 53 nolu tebliğ ile değişikliğe uğramıştır. Aşağıda belirtilmiştir.

Gayrimenkul değerleme şirketlerinin Kurulca listeye alınması için gerekli şartlar belirtilmiştir.(Diğer tebliğler ile bu maddeler değişikliğe uğramıştır. Son hali 58 nolu tebliğ ile düzenlenmiştir.)

Tebliğde diğer gerekli şartlar ile faaliyet esasları olarak, sorumluluk, bağımsızlık, mesleki özen ve titizlik, yasaklar, sır saklama yükümlülüğü, sözleşme zorunluluğu, ücret tespiti gibi ilkeler ile Kurulca yapılacak denetimler belirtilmiştir.

50 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğde yer alan değerleme uzmanı tanımı

"Değerleme Uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen, **asgari 4 yıllık üniversite mezunu**, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,"

şeklinde değiştirilmiştir. Yani 35 nolu tebliğde yer alan

"şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren **inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması** gibi alanlarda **asgari 4 yıllık üniversite mezunu**"

sınırlaması kaldırılmış ve böylelikle değerleme uzmanı olabilmek için daha fazla kişiye şans tanınmıştır.

53 nolu tebliğ ile, 35 nolu Tebliğ'in adı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" şeklinde değiştirilmiştir.

53 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğin 1.maddesi aşağıdaki biçimde değiştirilmiştir.

"Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerleme hizmeti verecek gayrimenkul değerleme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerleme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerleme raporu standartlarını belirlemektir.

Kurulca listeye alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerleme faaliyeti dışındaki değerleme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır."

53 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğin 3.maddesinde yer alan değerleme uzmanı tanımı aşağıdaki biçimde değiştirilmiştir.

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

verilen kişileri,"

58 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğin 3'üncü maddesinde yer alan "*Değerleme*", "*Konut Değerlemesi*" ve "*Sorumlu Değerleme Uzmanı*" tanımları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, "*Değerleme Uzman Yardımcısı*" ve "*Konut Değerleme Uzman Yardımcısı*" tanımları eklenmiştir.

"**Gayrimenkul Değerleme:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Konut Değerlemesi: Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını,

Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,"

58 nolu tebliğ ile 35 nolu tebliğin 4'üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 4 – Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- a) Anonim şirket olmaları,
- b) Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- c) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
- d) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,
- e) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- f) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- g) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- h) En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- i) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşınması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır. Şirket, ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edebilir. Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir."

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No:45)

06 Mart 2006 tarih, 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

SPK tarafından yürürlüğe konan UDES hakkında tebliğ ile sınırötesi işlemlerin kolaylaştırılması, AB düzenlemeleri ile uyum sağlanması, değerlemenin

güvenirliğinin artması, finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığının sağlanması, değerlendirme uzmanlarına yol gösterici olunması vb. amaçlanmıştır.

Ayrıca 45 nolu tebliğin 1 maddesinde tebliğin amacı

“... sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracağı değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemek...”

olarak belirtilmiştir.

2. maddesinde ise, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların, tebliğin 1 nolu ekinde verilen Uluslararası Değerleme Standartları'na aynen uymak ve bunları uygulama zorunda olduğu belirtilmektedir.

Tebliğ, Sermaye Piyasası Kanunu ilgili maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.(Bkz. Tebliğ / madde 3)

Daha sonra 45 nolu tebliğe, 48 nolu tebliğ ile 3 nolu klavuz notu(*Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesi*) eklenmiştir.

2) BDDK Tebliği

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik :

01/11/2006 tarih, 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 15., 34., 36. ve 93. maddelerine dayanmaktadır.

29/09/2007 tarih, 26658 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ek yönetmelik⁴⁶ ile bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

Yönetmeliğin 1. maddesine göre yönetmeliğin amacı “*bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usûl ve esasları düzenlemek*” olarak belirtilmiştir.

3.maddenin h bendine göre gerçeğe uygun değer:

“Bir varlık veya yükümlülüğün organize piyasalarda işlem gördüğü değeri, böyle bir organize piyasa bulunmaması veya organize piyasada bu değer oluşmaması durumunda ilgili varlığın el değiştirmesine ya da yükümlülüğün yerine getirilmesine ilişkin olarak bilgili ve istekli tarafların karşılıklı pazarlık ortamında muvazaadan arı olarak birbirlerine teklifte bulunacakları değer”

olarak tanımlanmıştır.

3.maddenin ı bendine göre değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel:

“Değerleme kuruluşu tarafından değerlendirme yapmak üzere istihdam edilen, en az dört yıllık lisans düzeyinde öğrenim görmüş, bankacılık, bağımsız denetim veya mahkemelerde bilirkişilik de dahil olmak üzere değerlendirme konularında en az üç yıllık tecrübeye sahip ya da değerlendirme konusunda yurt içinde veya yurt dışında yetkili kurumlar tarafından verilen mesleki yeterlilik sertifikalarına sahip olan kişiler”

olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 4.maddesine göre değerlendirme hizmeti,

⁴⁶ Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik

“Bankaların;

a) Organize piyasalarda işlem görmeyen ya da herhangi bir nedenle gerçeğe uygun değeri belirlenemeyen,

1) Bilançolarında kayıtlı varlıklarının ve yükümlülüklerinin,

2) Kredileri ve diğer alacaklarına ilişkin olarak aldıkları teminatların,

3) Taraf oldukları sözleşmelerden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin,

b) Birleşme, bölünme veya hisse değişimine konu olan paylarının ya da varlık ve yükümlülüklerinin,

c) Kanunun 4 üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışındaki işlemlerden kaynaklanan gelir ya da giderlerinin,

belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız olarak belirlenmesi”dir.

Ayrıca aynı maddeye göre; yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, Türkiye Muhasebe Standartlarında ve 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’de belirtilen değerlemeye ilişkin hükümlerin esas alınacağı belirtilmiştir.

5.maddede ise bağımsızlık konusu açıklanmıştır. Değerleme kuruluşları, ortakları ve çalışanlarının doğruluk, tarafsızlık, her türlü menfaat ilişkilerinden uzak kalma vb. etik ile ilgili davranışlar belirtilmiştir.

7.maddede değerlendirme kuruluşlarının mesleki özen ve titizlik içerisinde hizmet vermeleri ve değerlendirme personelinin bilgi ve yeterliliği ölçüsünde iş kabul etmeleri gereği belirtilmiştir.

Değerleme kuruluşlarının kalite güvence sistemi kurma yükümlülüğü ise 8.maddede açıklanmıştır.

BDDK tarafından yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranan şartlar 9.maddede belirtilmiştir:

“(1) Bu Yönetmelik kapsamında bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların;

a) Anonim şirket şeklinde kurulmuş ve hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

b) Esas sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konuları içerisinde değerlendirme hizmeti verebileceklerine ilişkin bir ibarenin bulunması veya ticaret unvanlarında değerlendirme ibaresinin bulunması,

c) 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen konu ya da konuların bir kaç ya da tümü için değerlendirme hizmetini verebilecek yönetim yapısına, yeterli sayı ve nitelikte personele, gerekli teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olması,

ç) Verdikleri hizmetlerden doğabilecek zararları karşılamak amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptıracaklarını taahhüt etmeleri,

d) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmemiş olması,

e) Ortaklarının, yönetim kurulu başkan ve üyelerinin, yöneticilerinin ve denetçilerinin değerlendirme faaliyeti sırasında bağımsızlıklarının ortadan kalkması durumunda bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğini taahhüt etmesi,

f) Ortaklarının, kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyeleri ile değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin;

1) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetim kurulu başkanı veya üyesi, yönetici, denetçi, derecelendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel sıfatı ile görev yapmaması,

2) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen nitelikleri haiz olması,

3) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olması şarttır.

(2) Değerleme kuruluşunun ortaklarının birinci fıkranın (f) bendine ilave olarak Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen nitelikleri haiz ve tüzel kişi ortaklarının bulunması halinde de bu kapsamdaki ortaklarının ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması şarttır.

(3) Yetkilendirilen değerlendirme kuruluşunun; değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personelinin bağımsızlığa ilişkin 5 inci ve 6 ncı maddede belirtilen hususlar kapsamında taahhütte bulunmaları şarttır.

(4) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmesine sebep olan hususların giderilmiş ve yetkilerinin iade edilmiş olması durumunda değerlendirme kuruluşunun bu Yönetmelik kapsamında yeniden yetkilendirilmesi hususunda talepte bulunması halinde bu durum Kurulca yeniden değerlendirilir.”

Yönetmeliğin 14.maddesine göre değerlendirme raporu :

“... bankaya verilen değerlendirme hizmetinin sonucuna ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporunun değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen bir ortak, kalkınma ve yatırım bankasında ilgili genel müdür yardımcısı ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerlendirme kuruluşunda yönetim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanması zorunludur.”

Yine 14. maddeye göre :

“Düzenlenen değerlendirme raporunun bir örneği, değerlendirme kuruluşunun yönetim kurulu veya yönetim kurulunun bu konuda yetkilendireceği kişilerce onaylanmasını müteakip banka yönetim kuruluna sunulmak üzere bankanın ilgili birim yöneticisi veya bağlı olduğu genel müdür yardımcısına verilir. Değerleme kuruluşu, değerlendirme raporlarının bir örneğini en az on yıl süreyle kendi bünyesinde saklamak zorundadır. “

14.maddenin 3.fıkrasına göre :

”Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen hususları içerecek şekilde düzenlenir:

a) Rapor bilgileri;

1) İçindekiler,

2) Başlık,

3) Raporun sunulduğu merci,

4) Raporun tarihi,

5) Değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzaları,

6) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili kişinin adı ve soyadı ile imzası,

7) Değerleme tarihi,

8) Dayanak sözleşmenin düzenlenme tarihi,

b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıtıcı bilgiler;

1) Değerleme kuruluşunun unvanı ve adresi,

2) Bankanın unvanı ve adresi,

3) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,

c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler;

ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ve değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,

d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerle ilgili tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,

e) Sonuç;

1) Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi,

2) Nihai değer takdiri: Bu değerle ilgili olarak; gerçeğe uygun değer esas alınarak Yeni Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Yeni Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Yeni Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

f) Rapor eki;

1) Değerlemeyi yapan personel ile ilgili aşağıdaki hususları içeren bilgiler:

- İş tecrübesi,
- Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
- Mesleki ve akademik faaliyetler ile varsa üye olunan mesleki kuruluşlar,
- Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi,
- Daha önce aynı banka için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi.

2) Değerleme konusuna ilişkin ilave bilgi ve belgeler.”

14.maddenin 4 fıkrasına göre:

“Değerleme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermesi zorunludur.”

14.maddenin 5 fıkrasına göre:

“Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptırdıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrafta yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor düzenleme yetkisine sahiptir.”

Tebliğde mesleki sorumluluk sigortası ile ilgili 15.madde yer almaktadır.

“(1) Değerleme kuruluşları, değerlendirme hizmetine ilişkin sözleşmede belirtilen tutarın iki katından az olmamak üzere, verdikleri değerlendirme hizmetinden doğabilecek zararların tazminini teminen Kanunun 36 ncı maddesi uyarınca değerlendirme sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren yedi gün içinde genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır. Mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacak sigorta şirketi, değerlendirme kuruluşunun ya da değerlendirme kuruluşu ile hukuki bağlantısı bulunan yurt içindeki veya yurt dışındaki değerlendirme kuruluşunun veya değerlendirme hizmeti sözleşmesi yapılan bankanın nitelikli paya sahip olduğu ortaklığı ya da bankanın hakim ortağına ait bir sigorta şirketi olamaz.

(2) Kurulca yetkilendirilmiş bir bağımsız denetim kuruluşunun 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen konu ya da konuların bir kaç ya da tümü için değerlendirme hizmeti vermeye de yetkilendirilmesi halinde, vereceği değerlendirme hizmetleri için de birinci fıkrafta belirtilen usul ve esaslara uygun olarak mesleki sorumluluk sigortası yaptırmayı zorunludur.”

Mesleki sorumluluk sigortasının tazmini konusu 16.maddede belirtilmiştir:

“(1) Değerleme hizmeti verilen bankanın 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen konulara ilişkin düzenlenen değerleme raporunda gerçeğe aykırı bir değer takdiri yapıldığı ya da değeri etkileyecek bir bilginin kasıtlı olarak dikkate alınmadığının ortaya çıkması halinde, zarar gören taraflarca mesleki sorumluluk sigortası yaptırılan sigorta şirketinden veya değerleme kuruluşundan tazmin talebinde bulunulur.”

BDDK'nın gözetim ve denetimi hakkındaki 17. maddeye göre:

“(1) Kurum, değerleme hizmeti vermeye yetkilendirilen kuruluşlardan, bankaya verilen değerleme hizmetine ilişkin olarak, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile ilgili göreceği bütün bilgileri gizli dahi olsa istemeye, tüm defter, kayıt ve belgelerini incelemeye yetkili olup, değerleme kuruluşları da istenilen bilgileri vermekle, defter, kayıt ve belgeleri incelemeye hazır bulundurmakla, tüm bilgi işlem sistemini denetim amaçlarına uygun olarak Kurumun yerinde denetim yapan meslek personeline açmakla, verilerin güvenliğini sağlamakla ve muhafaza etmek zorunda oldukları her türlü defter, belge ve karneler ile vermek zorunda bulundukları bilgilere ilişkin mikrofiş, mikrofilm, manyetik teyp, disket ve benzeri ortamlardaki kayıtlarını ve bu kayıtlara erişim veya kayıtları okunabilir hale getirmek için gerekli tüm sistem ve şifrelerini inceleme için ibraz etmek ve işletmekle yükümlüdür.

(2) Değerleme kuruluşu ile imzalanan ve 12 nci maddenin üçüncü fıkrası uyarınca Kuruma gönderilen sözleşme hükümlerinde daha sonra değişiklik yapılması istenildiğinde, 11 inci madde uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşu ile bankanın yeni şartlar üzerinde mutabakat sağlaması gerekir.”

Yetki iptali başlıklı 19.maddesinin 1.fıkrasına göre :

“(1) Kurumca aşağıdaki hallerin bir veya birkaçının tespit edilmesi halinde Kurulca değerleme kuruluşunun yetkisinin sürekli kaldırılmasına karar verilir:

a) 5 inci ve 6 ncı maddelerde belirlenen usûl ve esaslar çerçevesinde değerleme kuruluşunun, ortaklarının, yönetim kurulu başkanı ve üyelerinin, yöneticilerinin ve denetçilerinin bağımsızlıklarının ortadan kalkmasına karşın, değerleme kuruluşunun bankaya değerleme hizmeti vermeye devam etmesi veya değerleme faaliyeti ile iştigal eden personelinin bağımsızlığının ortadan kalkmasına karşın bankaya verilen değerleme faaliyetinden çekilmediğinin tespit edilmesi,

b) Değerleme raporunun yetkili kişi dışında bir kişi tarafından imzalanması,

c) Kendilerinden alınan beyanların gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi de dahil olmak üzere ortakların 9 uncu maddenin birinci fıkrasının (f) bendinde ve ikinci fıkrasında belirtilen yetkilendirme koşullarını kaybetmesi ya da değerleme kuruluşunun 9 uncu maddenin birinci fıkrasının (d) ve (f) bentleri hariç yetkilendirme koşullarını kaybetmesi,

ç) Değerleme faaliyetinin 20 nci maddede belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yürütülmemesi,

d) Birden fazla olmak üzere Kanunun 36 ncı maddesi uyarınca ve 15 inci maddede belirlenen usûl ve esaslar çerçevesinde yaptırılması zorunlu olan mesleki sorumluluk sigortasının yaptırılmaması.”

Yönetmeliğin 20.maddesine göre değerleme kuruluşu değerleme faaliyetleri sırasında öğrendikleri, bu Yönetmelik uyarınca kamuoyuna açıklanması zorunlu olan bilgiler hariç olmak üzere, bankalara ait sırları ve yapacakları değerleme sözleşmelerinde kararlaştırılacak sır kapsamındaki bilgileri açıklayamaz, kendilerinin veya üçüncü kişilerin menfaatlerine kullanamazlar. Değerleme kuruluşları sır niteliğindeki bilgilerin korunmasına yönelik her türlü tedbiri almakla yükümlüdür.

“Aynı konuya ilişkin yeni değerleme hizmeti alınması” başlıklı 21.maddeye göre :

“değerleme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdiri ile ilgili olarak bankanın itirazda bulunması ve Kurulca uygun görülmesi ya da Kurulun bankadan bir başka değerleme kuruluşuna da değer takdiri yapılmasını istemesi halinde aynı konuya

ilişkin yeni değerlendirme hizmeti alımında da bu Yönetmelikte belirlenen usûl ve esaslar uygulanır.

Birinci fıkra çerçevesinde tespit edilen aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yapılır. Değerleme raporlarından birbirine en yakın olanlar arasında düşük olan değer esas alınır.”

İntibak süresi başlıklı Geçici Madde 1’e göre:

“(1) Kurulca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşları ilan edilinceye kadar, Kanun ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemeler uyarınca veya Kurumca yapılan denetimler sonucunda ya da Kurulca gerekli görülmesi halinde yaptırılacak,

a) Konut ve diğer gayrimenkul değerlemeleri, **12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ** uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlarca,

b) Diğer değerlemeler ise değerlendirme konusunda hizmet veren kuruluşlar veya mahkemelerin ilgili konuya ilişkin bilirkişi listelerinde yer alan kişiler tarafından yapılır. Söz konusu kişi veya kuruluşların bankalarca belirlenmesinde Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde yer alan bağımsızlık hükümleri dikkate alınır.”

3) Diğer Kanun ve Yönetmelikler:

2942 Numaralı Kamulaştırma Kanunu

08/11/1983 tarih, 18215 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. 4650 sayılı Kanun ile Kamulaştırma Kanunu’na ilaveler yapılmıştır.

Kamulaştırma Kanunu’nun 11.maddesi ile kamulaştırma bedelinin tespiti esasları düzenlenmiştir:

“(Değişik madde: 24/04/2001 - 4650/6. md.) 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.”

Kamulaştırma Kanunu’nun 15.maddesi ile kamulaştırma bedelinin tespitinde görevlendirilecek bilirkişiler hakkında esaslar düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarının, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinin görüşü alınmak suretiyle Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birlikte hazırlayacakları bir yönetmelikle belirleneceği belirtilmiştir.

İlgili yönetmelik bir sonraki maddede ele alınmıştır.

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik

24/11/2006 tarih, 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Bayındırlık ve İskan Bakanı birlikte yürütmektedir.

Yönetmeliğin 4.maddesinde bilirkişi;

“kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plâncıları”

olarak, bilirkişi kurulu ise;

“Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı odalar ile il ve ilçe idare kurullarınca, her yıl Ocak ayında hazırlanan listelerden kamulaştırmaya konu gayrimenkulün cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden, mahkemelerce seçilen, beş kişiden oluşan kurul”

olarak tanımlanmaktadır.

Yönetmeliğin 5.maddesinde bilirkişilerde aranacak nitelikler tanımlanmıştır:

“(1) Bilirkişilerin;

a) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,

b) Medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,

c) Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıldır fiilen meslekî faaliyetini icra ediyor olması,

ç) Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,

d) 26/9/2004 tarihli 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, millî savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olunmaması,

e) Türk Ceza Kanununun 276 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,

f) 10/7/2002 tarihli ve 24811 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almamış olması,

g) İlgili ihtisas odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye sahip olması gerekir.

(2) Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plâncıları arasından seçilir.

(3) İdare kurulları listelerinde yer alacak bilirkişiler dışındakilerin Birliğe bağlı ilgili ihtisas odalarına üye olmaları zorunludur.”

Yönetmeliğin 7.maddesine göre bilirkişi listeleri her yıl için belirlenmektedir.

Yönetmeliğin 9.maddesine göre (5.maddede sayılan şartları sağlamış olsalar dahi) bilirkişilik yapamayacak olanlar aşağıda belirtilmiştir:

“1) Dava konusu yer veya kaynak için, kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar, kamulaştırılan malın sahipleri ile bunların usul ve fûru’u, eşi, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar, kendisinin veya usul ve fûru’unun, eşinin, üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımlarının aynı kamulaştırma plânı içerisinde gayrimenkulü bulunanlar, gayrimenkulün sahibi gerçek veya tüzel kişi ile herhangi bir ücret ilişkisi ve her türlü danışmanlık, müşavirlik, teknik sorumluluk, kontrollük ve benzeri ilişkiler içinde bulunanlar bilirkişilik yapamazlar.

2) Bu maddeye ve 5 inci maddeye göre bilirkişilik yapamayacak durumda olanlar, herhangi bir şekilde bilirkişi kuruluna seçildiklerini veya bu durumlarını öğrendikleri tarihten itibaren en geç bir hafta içinde durumu seçimi yapan mahkemeye bildirmek ve bilirkişilikten çekilmek zorundadır.”

12. maddede meslek içi eğitim kursları ve yetki belgelerinin verilmesi hususunda düzenlemeler yer almaktadır. Maddeye göre :

“1) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odaları ile il ve ilçe idare kurullarınca hazırlanacak listelerde yer almak isteyen mühendis, mimar ve şehir plâncıları, bilirkişi yetki belgesi almak için Birliğin gözetiminde ihtisas odalarınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına katılmak zorundadır.

2) İhtisas odaları, şubelerinde, bölge birimlerinde veya uygun gördükleri yerde yılda en az bir kez olmak üzere bilirkişi meslek içi eğitim kursları düzenler.

3) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, Birliğin gözetimi ve denetiminde üniversitelerin bu konuda eğitim veren bölümleri ile işbirliği sağlanarak yapılır.

4) Bilirkişi meslek içi eğitim kurslarına başvurularda, meslekî deneyimin belgelendirilmesi zorunlu olup, 5 inci maddede belirtilen durumlar ile ilgili belgelerin istenilmesi dışında ilgilinin beyanı esastır.....”

13.maddeye göre yetki belgeleri 5 yılda bir yenilenmektedir. 14.maddeye göre ise yetki belgesi almış bilirkişilerin sicil kayıtları ilgili meslek odalarınca tutulur.

Bilirkişilerin çalışma ilkeleri ve sorumlulukları 15.maddede açıklanmıştır.

“1) Bilirkişiler yemin ederek görev alır.

2) Bilirkişiler, toplumsal sorumluluk bilinci ile görev yapmak, doğruyu beyan etmek, tarafsız davranmak ve görevini özenle yerine getirmek, herkesin üzerinde birleşebileceği, kabuledilebilir, objektif ve bilimsel görüş bildirmek, sübjektif değerlendirmelerden kaçınmak zorundadır.

3) Bilirkişiler, görev üstlendiklerinde, üyesi bulundukları odaya bilgi vermekle yükümlüdürler. Bilirkişiler mahkemeye sundukları raporların bir kopyasını istenilmesi halinde bağlı oldukları odaya verirler.

4) Bilirkişiler, geçerli bir mazereti olmadığı sürece, mahkeme celbine uyararak keşfe katılmak zorundadır. Mazereti dışında keşfe katılmayan bilirkişilerin adları ilgili mahkemece odasına bildirilir.”

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler 17.maddede açıklanmıştır:

“1) Bilirkişi raporlarında;

a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca

yapılmış kıymet takdirinin, arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,

b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım şeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlülüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve şahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.

3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenilebilir.”

18.maddeye göre

“bilirkişiler görevlerini yerine getirirken kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerden bilgi ve belge isteyebilir. Kurum, kuruluş ve kişiler, söz konusu isteklere mevzuatları çerçevesinde cevap vermek ve bilirkişi kuruluna gereken kolaylığı göstermekle yükümlüdürler.”

Bilirkişilerin aksine, değerlendirme şirketleri/kişileri bu haktan mahrumdur ve yaptıkları yasal durum tespiti çalışmalarında bu haktan mahrum olmalarının sıkıntısını çekmektedirler.

Ceza Muhakemesi Kanununa Göre İl Adli Yargı Adalet Komisyonlarınca Bilirkişi Listelerinin Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik

01/06/2005 tarih, 25832 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

1.maddede yönetmeliğin amaç ve kapsamı belirlenmiştir:

”Bu Yönetmelik, her yıl için il adli yargı adalet komisyonları tarafından düzenlenecek olan bilirkişi listelerinin hazırlanmasında, uzmanlık alanlarının belirlenmesini, başvurabilecek olanların niteliklerini, müracaat usulünü, değerlendirme esaslarını, listelerin oluşturulmasını ve gerekli durumlarda bu listelerde yer verilenlerin çıkarılma usul ve esaslarını düzenler. “

6.maddede listeye kabul şartları belirtilmiştir:

“Listeye kayıt olabilmek için:

1) Gerçek kişilerin;

a) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,

b) Başvuru tarihinde yirmibeş yaşından küçük olmaması,

c) Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıllık meslekî deneyime sahip olması,

d) Affa uğramış ya da ertelenmiş olsalar bile Devlete karşı işlenen suçlar ile basit ve nitelikli zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs gibi bir suçtan veya kaçakçılık, resmî ihale ve alım satımlara fesat karıştırmaya, gerçeğe aykırı bilirkişilik yapma, yalan tanıklık suçlarından biriyle hükümlü bulunmaması,

e) Disiplin yönünden meslekten ya da memuriyetten çıkarılmamış veya sanat icrasından geçici olarak yasaklanmamış olması,

f) Komisyonun bağılı bulunduğu il çevresinde oturması veya meslekî faaliyeti icra etmesi,

g) Başka bir komisyonun listesinde kayıtlı olmaması,

2) Tüzel kişilerin;

a) Hâlen faaliyetine devam ediyor olması,

b) Listeye kabul edilen tüzel kişiler adına incelemeyi yapacak olan gerçek kişi ya da kişilerin de listeye kabul şartlarını taşımaları gerekir.”

10. maddeye göre listeye kabul edilenlere 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 64 üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca yemin ettirilmektedir.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Bilirkişi Yönetmeliği

05/05/2005 tarih, 25806 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

1.maddede yönetmeliğin amacı belirtilmiştir:

“Bu Yönetmelik, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemelerden talep halinde ve tavsiye niteliğinde hazırlanacak bilirkişi listelerinde görev alacak bilirkişilerde aranacak nitelikler ve bilirkişilerin çalışma esaslarını belirleyerek; hizmetin nitelikli sunulması ve kamu yararının korunması amacıyla hazırlanmıştır.”

Bilirkişi listelerinde yer verileceklerde aranacak nitelikler 5.maddede belirtilmiştir:

”Bilirkişilerin;

a) T.C. Vatandaşı,

b) Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip,

c) TMMOB'ne bağlı Odalara üye,

d) En az iki yıl mesleki deneyime sahip,

e) Disiplin cezası almamış,

f) Basit ve nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, emniyeti suistimal ve hileli iflas gibi yüz kızartıcı veya şeref ve haysiyeti kırıcı suçtan veya resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma suçundan hüküm giymemiş,

g) Odalarca düzenlenen Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Seminerini başarıyla tamamlayarak Bilirkişi Yetki Belgesi almış olması gerekir.”

Bilirkişilerin tarafsızlığı hakkındaki 6.madde aşağıdaki gibidir:

“Uyuşmazlığın tarafları ve bunların usul ve furuu, karı-koca, üçüncü derece dahil kan ve kayın hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişilik görevi üstlenemezler.”

Bilirkişilerin çalışma ilkeleri ve sorumlulukları hakkındaki 7.madde aşağıdaki gibidir:

“Bilirkişiler, bilim ve tekniğin gereklerini yerine getirmek, yürürlükteki mevzuata uymak, meslektaşlarıyla ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hakim kılmakla yükümlüdürler. Bilirkişiler, mesleki davranış ve meslek etik ilkelerine uymak zorundadırlar. “

Bilirkişi yetki belgesi ve bilirkişi meslek içi eğitim seminerleri ile ilgili ilkeler hakkındaki 9.madde aşağıdaki gibidir:

“Odalar tarafından düzenlenen Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Seminerlerini başarıyla tamamlayan mühendis ve mimarlar, Bilirkişi Yetki Belgesi almaya hak kazanırlar.

Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Seminerleri, Bilirkişi Yetki Belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptali ile sicillerin tutulmasına ilişkin ilkeler TMMOB ve bağlı Odalarca belirlenir.”

213 Numaralı Vergi Usul Kanunu

10/01/1961 tarih, 10703 -10705 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun "Değerleme" adlı 3.Kitap'ının, birinci kısmının(İktisadi Kıymet Değerleme), birinci bölümünde(Değerleme Esasları), vergi uygulamalarında kullanılacak değerleme ölçüleri belirtilmektedir.

261.maddeye göre değerleme iktisadi kıymetin özelliğine göre aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılmaktadır:

Maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, vergi değeri, rayiç bedel, emsal bedeli ve ücreti.

262.maddede maliyet bedeli açıklanmıştır:

"İktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder."

263. maddede borsa rayici açıklanmıştır:

"gerek menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, gerekse ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerinin ortalama değerlerini ifade eder.

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

264. maddede tasarruf değeri açıklanmıştır: *"bir iktisadi kıymetin değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir."*

265. maddede mukayyet değer açıklanmıştır: *"bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir."*

266. maddede itibari değer açıklanmıştır: *"her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir."*

Mükerrer 266. maddede rayiç bedel açıklanmıştır: *"bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir."*

267. maddede emsal bedeli ve emsal ücreti açıklanmıştır:

"Emsal bedeli, gerçek bedeli olmıyan, veya bilinmiyen veyahut doğru olarak tesbit edilemiyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

Emsal bedeli sıra ile, aşağıdaki esaslara göre tayin olunur:

Birinci sıra: (Ortalama fiyat esası) aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir evvelki veya bir daha evvelki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre mükellef tarafından çıkarılacak olan "Ortalama satış fiyatı" ile hesaplanır. Bu esasın uygulanması için, aylık satış miktarının, emsal bedeli tayin olunacak her bir malın miktarına nazaran %25'ten az olmaması şarttır.

İkinci sıra: (Maliyet bedeli esası) Emsal bedeli belli edilecek malın, maliyet bedeli bilinir veya çıkarılması mümkün olursa, bu takdirde mükellef bu maliyet bedeline, toptan satışlar için %5, perakende satışlar için %10 ilave etmek suretiyle emsal bedelini bizzat belli eder.

Üçüncü sıra: (Takdir esası) Yukarıda yazılı esaslara göre belli edilemeyen emsal bedelleri ilgililerin müracaatı üzerine takdir komisyonunca takdir yolu ile belli edilir. Takdirler, maliyet bedeli ve piyasa kıymetleri araştırılmak ve kullanılmış eşya için ayrıca yıpranma dereceleri nazara alınmak suretiyle yapılır. Takdir edilen bedellere mükelleflerin vergi mahkemesinde dava açma hakkı mahfuzdur. Ancak, dava açılması verginin tahakkuk ve tahsilini durdurmaz.

Emsal bedelinin mükellef tarafından bizzat hesaplandığı hallerde, bu hesaplara ait kayıt ve cetveller ispat edici kağıtlar olarak muhafaza edilir.

Yukarıdaki esaslarla mukayyet olmaksızın kaza mercilerinin re'sen biçtikleri değerler ile zirai kazanç ölçülerini tesbit eden kararnamelerde yer alan unsurlar emsal bedeli yerine geçer.

Ücretle yapılan imalatla ücretin gerçek miktarının bilinmemesi veya doğru olarak tayin edilememesi hallerinde tesbit edilecek emsal ücret de aynı esaslara göre tayin olunur.”

267. maddede vergi değeri açıklanmıştır: *”bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir.”*

İkinci Bölüm’ün (İktisadi İşletmelere Dahil Kıymetleri Değerleme), “Gayrimenkuller” başlıklı 269. maddesine göre vergi uygulamalarında iktisadi işletmelere dahil gayrimenkullerin maliyet bedeli ile değerlendirileceği belirtilmiştir.

“Gayrimenkullerde Maliyet Bedeline Giren Giderler” başlıklı 270.maddeye göre :

“Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satınalma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer:

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

Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.”

1319 Numaralı Emlak Vergisi Kanunu

11/08/1970 tarih, 13576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu’nun 7. ve 17 maddelere göre, bina ve arsa vergisinin matrahı, Kanunun 29.maddesine göre belirlenen değerdir.

Vergi değerinin belirlenmesi hakkındaki 29.madde (değişik madde: 03/04/2002 - 4751 S.K../2. md.) aşağıda verilmiştir:

” a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

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

Hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.....”

33.maddede ise vergi değerini tadil eden sebepler tanımlanmıştır.

“

1. Yeni bina inşa edilmesi (Mevcut binalara ilaveler yapılması veya asansör veya kalorifer tesisleri konulması yeni inşaat hükmündedir.)

2. (Değişik bent: 17/07/1972 - 1610/23 md.) Bir binanın yanması, yıkılması suretiyle veya sair sebeplerle tamamen veya kısmen harabolması veya binada mevcut asansör veya kalorifer tesislerinin kısmen veya tamamen kaldırılması;

3. Bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bir kısmının dükkan, mağaza, depo gibi ticaret ve sanat icrasına mahsus mahaller haline kalbedilmesi, (Bu hükmün uygulanmasında bir apartmanın her dairesi bir bina sayılır ve tadil sebebi, yalnız kullanım tarzı tamamen veya kısmen değiştirilen daire için geçerli olur.)

4. Arazinin hal ve heyetinde değişiklik olması:

a) Arazinin fidanlandırılması veya ağaçlandırılması, bağ haline getirilmesi;

b) Fidanlı, ağaçlı veya kütüklü bir arazinin tarla haline getirilmesi veya gelmesi;

c) Tarım yapılan bir arazinin tabii bir afet veya arıza sebebiyle veya sair sebepler yüzünden tarıma elverişsiz hale gelmesi.

d) Tarım yapılmıyan bir arazinin tarıma elverişli hale getirilmesi,

e) Arazinin parsellenmek suretiyle arsalar haline getirilmesi.

5. Bir binanın mütemmimi durumunda olan arazinin mütemmimlik durumundan çıkması veya bir arazi ve arsanın bina mütemmimi durumuna girmesi.

6. Bir bina veya arazinin takvim veya ifraz edilmesi veya mükellefinin değişmesi (Araziden bir kısmının istimlak edilmesi de ifraz hükmündedir.)

7. Müteaddit arazi ve arsaların tek bir arazi ve arsa haline getirilmesi veya müteaddit hisselerle ayrılmış olan bir binanın bütün hisselerinin birleştirilmesi.

8. (Ek alt bent: 17/07/1972 - 1610/23 md.) Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina veya arazinin değerlerinde %25 i aşan oranda artma veya eksiltme olması;

(Son fıkra Mülga: 17/07/1972-1610/23 md.)”

8.maddeye göre bina vergisi oranı:

- meskenlerde binde bir,

- diğer binalarda ise binde ikidir.

Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır.

18.maddeye göre ise

- arazi vergisinin oranı binde bir,

- arsalarda ise binde üçtür.

Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 artırımlı uygulanır.

Bina vergisinde geçici muafıklar hakkında şartları belirleyen 5.maddenin, b fıkrasına göre tez konusu olan turizm tesisleri hakkında geçici muafık belirtilmiştir. Fıkra aşağıda verilmiştir:

“Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.”

7338 Numaralı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu:

15/06/1959 tarih, 10231 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Kanunun “Matrahın Tayini, Verginin Tarhı ve Nisbet” başlıklı 3.bölümünde yer alan 10.maddesine göre “*Veraset ve İntikal Vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanunu’na göre bulunan değerleridir.*”

10.maddenin b fıkrası aşağıdaki şekildedir:

“b) (Değişik: 21/1/1982 - 2591/2 md.) Gayrimenkuller ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın Emlak Vergisine esas olan değerle değerlendirilir.”

193 Numaralı Gelir Vergisi Kanunu :

06/01/1961 tarih, 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

2.maddeye göre gelir olarak tanımlanan kazanç ve iratlar arasında gayrimenkul sermaye iratları da gösterilmiştir. Yine aynı maddeye göre kanunda aksine hüküm olmadıkça, kazanç ve iratlar, gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile dikkate alınacaktır.

Ticari kazancın tarifini yapan 37.maddede sayılı diğer kazançlara ek olarak

“gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden” ve “satınalınan veya trampa suretiyle iktisap olunan arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek bu müddet içinde veya daha sonraki yıllarda kısmen veya tamamen satılmasından; elde edilen kazançlar”

ticari kazanç sayılmaktadır.

70.maddeye göre gayrimenkul sermaye iradının tanımı şu şekildedir:

“Aşağıda yazılı mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradidir:

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

2. Voli mahalleri ve dalyanlar;

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

4. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar

....”

Emsal kira bedeli esaslı başlıklı 73.maddeye göre :

“Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 5’idir.”

Bu maddeye göre gayrimenkulün değerinin %5’i gayrimenkulün yıllık kira geliri olarak hesaplanmaktadır. Bu hesaplama göre 20 yıllık (240 aylık) kira geliri

gayrimenkulün değeri olmaktadır. Brüt Kira Çarpanı⁴⁷ 240 ay olarak hesaplanmaktadır. Fakat vasıf(konut,ticari), konum ve diğer değişkenlere bağlı olarak gayrimenkullerin kira çarpanları değişmektedir. Özellikle ticari gayrimenkullerde bu çarpan 120 aya (10 yıl) hatta 96 aya (8 yıl) bile düşebileceği gibi konutlarda 240 aya (20 yıl) hatta daha fazla rakama çıkabileceği piyasadaki örneklerden bilinmektedir.

Kanuna göre kazanç ve iratlar, gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile dikkate alınacaktır. 74. maddeye göre safi iradın bulunması için gayrisafi hasıllattan aşağıda yazılı giderler indirilir:

- “1. Kiraya veren tarafından ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri;
2. Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün ehemmiyeti ile mütenasip olan idare giderleri;
3. Kiraya verilen mal ve haklara mütaallik sigorta giderleri;
4. Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanır. Ancak, indirilmeyen kısım 88 inci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz.),
5. Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya verenler tarafından ödenmiş olmak şartıyla belediyelere ödenen harcamalara iştirak payları;
6. Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar (Amortisman tabi değer, malûm ise maliyet bedeli, malûm değilse, bina ve arazi için vergi değeri, diğer mallar için Vergi Usul Kanununun 267 nci maddesinin 3 üncü sırasına göre tesbit edilen emsal değeridir);
7. Kiraya verenin yaptığı onarım giderleri (Emlakin iktisadi değerini artıracak surette tevsi, tadili veya bunlara ilaveler yapılması için ihtiyar olunan giderler onarım gideri sayılmaz);
8. Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri;
9. Kiraladıkları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler;
10. Sahibi bulundukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konutun kira bedeli (kira indirimi gayri safi hasıllattan bu maddenin 1 ila 9 ve 11 numaralı bentlerinde yazılı giderler düşüldükten sonra, kalan miktar üzerinden yapılır; kiranın indirilemeyen kısmı 88 nci maddenin 3 üncü fıkrasının uygulanmasında gider fazlalığı sayılmaz);
11. Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak mukavelenameye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

Gayrimenkul sermaye mahiyetindeki mal ve hakların kısmen kiraya verilmesi halinde, yukarıda yazılı giderlerden yalnız bu kısma isabet edenler hasıllattan indirilebilir.

Mükellefler (hakları kiraya verenler hariç) diledikleri takdirde yukarıda yazılı giderlere karşılık olmak üzere hasıllatlarından % 25'ini götürü olarak indirebilirler. Götürü gider usulünü kabul edenler iki yıl geçmedikçe bu usulden dönemezler.

Bu madde hükmünün uygulanmasında para cezaları ve vergi cezaları hasıllattan gider olarak indirilemez.”

80.maddede ise değer artış kazançları (gayrimenkuller için) açıklanmıştır.

⁴⁷ Kira çarpanı aynı mülkün aylık kira ve toplam satış bedeli arasındaki ilişkiyi gösterir. İstikrarlı piyasa koşullarında değerlemeye kıyas olabilecek önemli bir göstergedir. (Brüt Kira Çarpanı = Değer / Yıllık Brüt Gelir) formülü ile hesaplanır.

“İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.). Bu maddede geçen “elden çıkarma” deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temlik, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.”

492 Numaralı Harçlar Kanunu:

17/07/1964 tarih, 11756 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Harçlar Kanunu dahilinde “Tapu ve Kadastro Harçları” bölümünde belirtilen işlemlerden alınacak harç miktarı işlemlerin nevi ve mahiyetine göre değer esaslı üzerinden nispi ve maktu olarak alınmaktadır.

63.madde aşağıda yer almaktadır:

“Bu kanunda sözü edilen “kayıtlı değer” veya “emlak vergisi değeri” deyimi; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade eder. Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır.”

2004 Numaralı İcra İflas Kanunu

19/06/1932 tarih, 2128 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Kanunun Dördüncü Bap/ III. Paraya Çevirme Bölümü, 128.maddesinin ilgili bölümleri aşağıda verilmiştir:

“İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir.”

“İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r)⁴⁸ bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.”

Kanunun Beşinci Bap/ II. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Bölümü, Satış hazırlıkları başlıklı 150.maddesi, d fıkrası aşağıda verilmiştir:

“İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırır.”

⁴⁸ **Madde 22 –** (Değişik: 29/4/1992 - 3794/18 md.) Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır: **r)** (Değişik: 21/2/2007-5582/10 md.) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,

KAYNAKLAR

- [1] <<http://tr.wikipedia.org/wiki/Otel>> Erişim Tarihi: 20/01/2009.
- [2] <<http://tdkterim.gov.tr/bts/>> Erişim Tarihi: 20/01/2009.
- [3] Olalı, H., 1984, *Turizm Dersleri*, Ofis Ticaret Matbaacılık, İzmir.
- [4] Oral, S., 2002, *Otel İşletmeciliği ve Otel İşletmelerinde Verimlilik Analizi*, Geliştirilmiş - Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Detay Yayıncılık, İzmir.
- [5] Aktaş, A., 1989, *Turizm İşletmeciliği ve Yönetimi*, Detay Yayıncılık, İzmir.
- [6] Maviş, F., 1992, *Otel İşletmeciliği*, Birlik Matbaası, Eskişehir.
- [7] Kingır, S., 2008, Bir Hizmet İşletmesi Olarak Beş Yıldızlı Otel İşletmelerindeki Yönetmelik Sorunları, *Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi*, S:460., Konya.
- [8] <<http://www.hiltonhead-sc.net/hiltonheadhotels/hotelclasses.php>> Erişim Tarihi :13/09/2008.
- [9] <www.zargan.com>, Erişim tarihi: 02/11/2008.
- [10] <www.expedia.com> , <www.booking.com> , <www.hotels.com> , <www.hrs.com> Erişim tarihi: 02/12/2008.
- [11] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik / Madde 10, R.G.Tarihi: 18.06.2005 R.G. Sayısı: 25849 .
- [12] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik / Madde 19, R.G. Tarihi: 18.06.2005 R.G. Sayısı: 25849.
- [13] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik, R.G. Tarihi:18.06.2005 R.G. Sayısı:25849.
- [14] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesisleri Yönetmeliği, R.G. Tarihi:06.07.2000 R.G.Sayısı:24101.
- [15] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik / Madde 42-43, R.G. Tarihi:18.06.2005 R.G. Sayısı:25849.
- [16] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik /Madde 21, R.G. Tarihi:18.06.2005 R.G. Sayısı:25849.
- [17] **Resmi Gazete**; Bakanlar Kurulu 5259 sayılı Polis Vazife ve Selahiyet Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, R.G. Tarihi:01.12.2004, R.G. Sayısı:25657.
- [18] <<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/gostergeler/63TSTG.asp>> Erişim Tarihi: 02/12/2008.
- [19] <<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/gostergeler/86Ay1.asp>> Erişim Tarihi: 02/12/2008.
- [20] <<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/gostergeler/TESISYIL.asp>> Erişim Tarihi: 02/12/2008.
- [21] <<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/gostergeler/TESISTUR.asp>> Erişim Tarihi: 02/12/2008.
- [22] <<http://www.tursab.org.tr/content/turkish/istatistikler/gostergeler/DOLULUK90.asp>> Erişim Tarihi: 02/12/2008.
- [23] <<http://www.ttyd.org.tr>> Erişim tarihi : 02/02/2009.
- [24] <<http://www.ttyd.org.tr/tr/page.aspx?id=33>> Erişim tarihi : 02/02/2009.
- [25] <<http://tdkterim.gov.tr/bts/>> Erişim Tarihi: 02/02/2009.

- [26] *Büyük Sözlük*, 1990, İngilizce/Türkçe, Milliyet Gazetesi Yayını.
- [27] *Active Study Sözlük*, 1992, İngilizce/İngilizce, Longman Group Yayını.
- [28] <<http://rega.basbakanlik.gov.tr/>> Erişim Tarihi: 14/11/2008.
- [29] **Açlar, A.**, 2002, *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- [30] Ders Notları, 2003, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu Emlak ve Emlak Yönetimi Programı, *Değerleme İlkeleri ve Değerleme Yöntemleri Dersi*, İstanbul.
- [31] <<http://www.vanderwerffandassociates.com/USPAP.pdf>> Erişim Tarihi: 02/02/2009 .
- [32] <http://www.alomaliye.com/mart_06/spk_viii_45.htm> Erişim Tarihi: 14/11/2008.
- [33] **Schultz, Jr, J.C.**, 2002, *Dünya Bankası ve Kenan Enstitüsü için Yedi (7) Dünya Değerleme Standardının Karşılaştırılması*, Washington D.C., ABD.
- [34] <www.tegova.org> , Erişim Tarihi: 02/02/2009.
- [35] <www.dud.org.tr>, Erişim Tarihi: 02/02/2009.
- [36] <www.appraisalinstitute.org>, Erişim Tarihi: 02/02/2009
- [37] <www.rics.org.uk> , Erişim Tarihi: 02/02/2009.
- [38] <www.appraisalfoundation.org> Erişim Tarihi: 02/02/2009.
- [39] <www.ivsc.org> Erişim Tarihi: 03/02/2009.
- [40] <www.propertyinstitute.com.au> Erişim Tarihi: 07/02/2009.
- [41] <<http://www.lppeh.gov.my/standards.html>> Erişim Tarihi: 05/02/2009.
- [42] <<http://www.sisv.org.sg>> Erişim Tarihi: 01/03/2009.
- [43] **Yalın, S.D.**, 2005, *Kentsel ve Kırsal Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi Dersi, Ders Notları*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- [44] **Seele, W.**, 1994, *İstanbul'da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar*, 28 Kasım–1 Aralık , TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Çağdaş Yayıncılık, İstanbul.
- [45] **Açlar, A.**, 1977. *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma*, Doçentlik Tezi, İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi, İstanbul.
- [46] **Türkekel, E.**, 2006, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Sürekli Eğitim Merkezi, *Gayrimenkul Değerleme Ders Notları*, İzmir.
- [47] **Açlar, A.**, 2008, *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- [48] <www.spk.gov.tr> Erişim tarihi: 09/10/2008
- [49] <www.bddk.org.tr> Erişim tarihi: 09/10/2008
- [50] <www.dud.org.tr> Erişim tarihi: 09/10/2008
- [51] <www.lidebir.org> Erişim tarihi: 09/10/2008
- [52] <http://www.alomaliye.com/2007/bankalara_degerleme.htm> Erişim tarihi: 18/11/2008
- [53] <<http://tr.wikipedia.org/wiki/GPS>> Erişim Tarihi: 09/01/2009
- [54] <<http://earth.google.com>> Erişim Tarihi: 09/01/2009
- [55] **Met, Ö.**, 2007, Konaklama İşletmelerinin Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi ve Değerleme Yaklaşımları, *Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi*, Sayı: 1, Ankara.
- [56] **Tarras, J.M.**, 1991. *A Practical Guide to Hospitality Finance*, Van Nostrand Reinhold, New York, ABD.
- [57] **Met, Ö., Gül, K.**, 2006, Konaklama Sektöründe Tesis Yatırımlarında Değerleme Yaklaşımlarına Yönelik Bir Araştırma, *Marmara Üniversitesi Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi*, Sayı:15, İstanbul

- [58] **O'Neill, J.**, 2003, *ADR Rule of Thumb, Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, S:7-16
- [59] **Rushmore, S., deRoos, J.**, 2003, *Hotel Investments: Issues & Perspectives*, American Hotel & Lodging Association; Educational Institute, S.71-102, ABD.
- [60] <<http://www.marshallswift.com/default.aspx> > Erişim tarihi: 07/02/2009
- [61] **Çelen, G.**, 2008, "Otel Yatırımlarında Değer Parametreleri", *Gayrimenkul Türkiye Dergisi*, Sayı:2, İstanbul.
- [62] **S.Rushmore, E.Baum**, 2001, *Hotels & Motels: Valuations an Market Studies*, s.247, Apprasial Institute, ABD.
- [63] <<http://www.lodging-econometrics.com/site/samples/SalesComp-sample.pdf> > Erişim tarihi: 17/02/2009
- [64] <<http://www.lodging-econometrics.com/2008/3Q08US/USQ308I.pdf>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [65] <http://www.ahla.com/uploadedFiles/AHLA/About_Us/Annual-Report.pdf> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [66] <http://www.deloitte.com/dtt/cda/doc/content/UK_THL_ExecRep_Jan08%283%29.pdf> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [67] <<http://www.lodging-econometrics.com/site/samples/dprsample.pdf>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [68] <<http://www.lodging-econometrics.com/site/samples/ssft-sample.pdf>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [69] <<http://www.lodging-econometrics.com/site/samples/census-sample.pdf>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [70] <<http://www.lodging-econometrics.com/site/samples/SalesTrends-sample.pdf> > Erişim tarihi: 17/02/2009
- [71] <<http://www.hotelschool.cornell.edu/research/chr/>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [72] <www.pkfc.com/en/pkf-hr/> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [73] <<http://www.hvs.com/>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [74] <www.lodgingeconometrics.com/> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [75] <<http://www.national-hotelrealty.com/>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [76] <<http://www.hotelschool.cornell.edu/research/chr/pubs/tools/hvstool.html>> Erişim tarihi: 17/02/2009
- [77] <<http://maps.google.com/> > Erişim tarihi: 02/02/2009
- [78] <<http://www.muqlakulturturizm.gov.tr/> > Erişim tarihi: 01/02/2009
- [79] **Eisenbaum, M., Oehmichen, A.**, 2009, "Bodrum- The St Tropez of Turkey? A Market Study", HVS, Londra.
- [80] <http://www.alomaliye.com/asinma_paylari.htm> Erişim tarihi: 02/04/2009

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Onur Fuat TINAZ

Doğum Yeri ve Tarihi: Aydın, 1981

Lisans Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü,
2005