

GAYRİMENKUL DEĞERLEME EĞİTİMİ

Ülkemizde arazilerin yeterli ve etkin olmayan politikalarla yönetilmesi sonucunda kullanılabilir nitelikteki topraklar giderek azalmakta, küreselleşmenin de etkisiyle özellikle üretim toprakları, tarımsal araziler azalmakta buna mukabil Rant odaklı talepler nedeniyle imarlaştırılarak yapılaşmaya açılan arazilerde büyük bir hızla artmaktadır.

Artan yoğun talebe bağlı olarak gayrimenkul piyasasında alıcı ve satıcı işlemlerde değerlendirme bilimi önem kazanmaktadır. Değerlemenin gayrimenkul sektörünün ekonomisi, hukuku ve finansmanı itibarıyla sağladığı kamu yararı dikkate alındığında değerlemeyi gerçekleştirenlerin sektörde ortaya çıkan yeni ihtiyaçları karşılamaya elverişli teknolojik, ekonomik, hukuksal ve finansal model, yaklaşım ve yöntemlerin kullanılmasının önemi bir kat daha artmaktadır.

Ekonomik, hukuksal ve finansal model uygulamalarında gayrimenkul değerlemesi her üç bilimsel alanda da önemli işlev üstlenmektedir. Gayrimenkul değerlendirme bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini, gayrimenkulün değeri ise, bu sürecin sonunda parasal bir değer, tutar olarak ifade edilen rakam olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme yapılırken gayrimenkulün belli bir tarihteki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elde edilen gelir, ulaşım imkânı, altyapı durumu, parselin şekli (boyutu, genişliği ve eğimi) gibi değerini etkileyen bütün unsurların dikkate alınması suretiyle binaların ve kentsel ve/veya kırsal arazilerin kullanımı, geliştirilmesi ve fiyatlandırılması konularını içermektedir. Fiyatlandırma konusu, Maliyet yaklaşımı yanında pazardaki arz-talep dinamiğinin kavranabilmesi, Pazardaki diğer mal ve hizmetlerden farklı olarak, her bir gayrimenkulün kendisini oluşturan özelliklerin de birbirinden farklı olması sebebiyle gayrimenkul değer tespiti yapılış konusuna da mesleki bir uzmanlık gerektirmektedir.

Gayrimenkul hukukunda, her türlü gayrimenkul işleminde tarafların sahip olduğu hakların yasalar çerçevesinde ele alınması, “Sürdürülebilir Arazi Yönetimi” ilkesi kapsamında toprağın en doğru biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir. Günümüzde en kıymetli kaynak ve en önemli yatırım araçlarından biri olarak kabul edilen arazinin doğru ve faydalı yönetimi ancak doğru arazi bilgisi ile mümkün olmaktadır.

Bir taşınmaz mala ilişkin konum, çevre, topoğrafya, kullanım koşulları ve benzeri pek çok faktörün değerlendirilmesiyle, taşınmaz malın değerinin tespit edilmesi işlemine taşınmaz değerlendirme denilmektedir. Taşınmaz değerlendirme iyi bir arazi yönetimi için de önemli bir bileşendir. Türkiye için önemi her geçen gün artmakta olan Taşınmaz Değerlendirme için sağlıklı, güvenilir ve sağlam bir teknik ve idari altyapı oluşturulması ihtiyacı kaçınılmaz olmaktadır. Bunun için öncelikli olarak taşınmaz değerlendirme ile ilgili standartların belirlenmesi ve bu standartların düzgün bir idari yapı ve sağlam bir mevzuat altyapısı ile güçlendirilmesi, Gayrimenkul Değerlendirme Eğitimlerinin Meslek Odaları öncülüğünde yaygınlaştırılması ve bu alanda Bilirkişilik yapan ve diğer alanlarda olduğu gibi bu alanlarda

da Gayrimenkul Değerleme konularında üyelerimize ulaşmak hedefi ile 47.dönem Bilirkişilik Kurulumuzda alınan kararların Yönetim Kurulumuzda benimsenmesi ve kararlaştırılarak Gayrimenkul Eğitim sunumu, Videosu ve kitabı hazırlanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Eğitim notlarının hazırlanmasında öncelikle Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda mevzuatlar yayınlar ve makalelerden yararlanılmış, Ülkemizin Gayrimenkul Yasal Mevzuatı, Değerleme uygulamaları, ilgili kurumların görev ve Sorumlulukları incelenerek Avrupadaki başarılı örneklerle mukayese edilerek uygulamada karşılaşılan sorunlar ve olumlu yönleri ile analiz edilerek hazırlanan ve sunulan Gayrimenkul Değerleme Eğitiminin üyelerimize yararlı olması dileklerimizle Saygılar sunarım.

Anahtar Kelimeler

Gayrimenkul Değerleme, Taşınmaz Değerlemesi

Erdoğan BALCIOĞLU
İnşaat Mühendisi

Kaynakça

- ✓ Uluslararası Değerleme Standartları, Standart 1.
- ✓ Çağatay, U. & Tecim, V. (2013). Avrupa birliği sürecinde taşınmaz değerleme bilgi sistemi. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15 (3) , 375-393. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/deusosbil/issue/4632/63143>
- ✓ SPK (2007). Sermaye piyasasında uluslararası değerleme standartları hakkında tebliğ, Seri VIII, No:45, www.spk.gov.tr, (12.12.2007)
- ✓ TKGM (2005). Türkiye ulusal coğrafi bilgi sistemi kurulması için ön çalışma raporu, www.bilgitoplumu.gov.tr/kdep/rapor/kdep_47_rapor.pdf, (30.01.2008)
- ✓ The European Union (EU) supports land policy reforms in developing countries. To this end, the Commission provides guidelines to target the action of the Commission and EU Member States in this area.
- ✓ Türkiye Değerleme Uzmanlığı Birliği (TDUB), Türkiye Değerleme Standartları Çalışması, İstanbul, 2011
- ✓ Aydın Karapınar, Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavına Hazırlık. Yenilenmiş 7.Basım, Ankara: Gazi Kitapevi. Tic. Ltdç Şti.,2013..
- ✓ Charles B. Akerson, TheAppraiser'sWorkbok Second Edition, AppraisalInstitute,
- ✓ Tanrıvermiş, H.,2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- ✓ Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., (2011). Dünya'da ve Türkiye'de taşınmaz değerlemesi, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- ✓ Yomralıoğlu, T., 1997, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, Yayın No:1, s. 153-169, Trabzon
- ✓ Weiss, E., 2006, Replacing a 'Combined Tax on Land and Buildings' with a Simplified 'Land Tax Value' in the Federal Republic of Germany, hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2006/1, Sayı: 94, Sayfa: 34-37

