



**TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
DİYARBAKIR ŞUBESİ**



MESLEĞİMİZDE GÜNCEL UYGULAMALAR

TAŞINMAZ DEĞERLEMENİN KAPSAMI

**Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK
Kocaeli Üniversitesi**

Diyarbakır, 24.01.2009



DEĞER ?



Değer Kavramının Çağrıştırdıkları

- Kamulaştırma**
- Alım-Satım**
- Rayiç**
- Vergi**
- İpotek**
- Kredi**
- Sigorta**
- Gelir**
- ...**



Yasalar...

- ➔ TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI**
- ➔ TÜRK MEDENİ KANUNU**
- ➔ EMLAK VERGİSİ KANUNU**
- ➔ EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK**
- ➔ VERGİ USUL KANUNU**
- ➔ KAMULAŞTIRMA KANUNU**
- ➔ KADASTRO KANUNU**
- ➔ TAPU KANUNU**
- ➔ İMAR KANUNU**
- ➔ ...**



Ve Kurumlar...

- ➔ **Kamu Yönetimleri ve Kamu Tüzelkişileri-Kamu Kurumları ve Kuruluşları (Bakanlıklar, Köy Yönetimleri, Belediyeler, İl Özel İdareleri, YÖK, Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu)**
- ➔ **Vergi Kurumları**
- ➔ **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**
- ➔ **TCK**
- ➔ **DSİ**
- ➔ **DDY**
- ➔ **GAP**
- ➔ **Bankalar**
- ➔ **Yargı**
- ➔ **...**



Taşınmaz Piyasasının Tarafları

- ➔ **Alıcılar**
- ➔ **Satıcılar**
- ➔ **Değerleme Uzmanları ve şirketleri**
- ➔ **Emlak Komisyoncuları**
- ➔ **Kiraya Verenler, Kiralayanlar**
- ➔ **Bankalar ve Finansman Kuruluşları**
- ➔ **Proje Geliştiriciler**
- ➔ **Yatırımcılar**
- ➔ **Yargı Organları**
- ➔ **...**



DEĞER ?



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Değer, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet (*İnsanoğlu, sahip olduğu şeylerin değerini yitirdiği zaman anlar!*)

Değer, bir şeyin parayla ölçülebilen karşılığı, eder, paha (*Evin, arabanın değeri*)

Değer, yüksek ve yararlı nitelik (*Yazınsal, sanatsal değerler*)

Değer, üstün, yararlı nitelikleri olan kimse (*Diyarbakır'ın yetiştirdiği değerler*)

Değer, yaşama yön veren düzenleyiciler (*Emek, en yüce değerdir!*)

Değer, (felsefi anlamda) kişinin isteyen, gereksinme duyan bir varlık olarak nesneyle bağlantısında beliren şey

Değer, (matematiksel olarak) bir değişkenin ya da bilinmeyenin sayıyla anlatımı



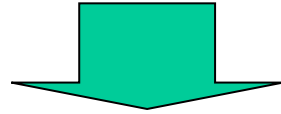
TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



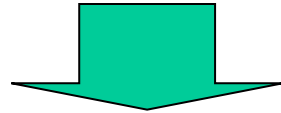


Eşyalar Dünyasına Dönülürse...

- ➔ **Taşınır veya Taşınmaz Eşya**
- ➔ **Bağımlı veya Bağımsız Eşya**
- ➔ **Benzeri Olan veya Olmayan Eşya**
- ➔ **Kullanılması Tüketime Bağlı Olan veya Olmayan Eşya**
- ➔ **Sahipli veya Sahipsiz Eşya**
- ➔ **Özel Hukukun veya Kamu Hukukunun Uygulandığı Eşya**



TAŞINMAZ (GAYRİMENKUL)



TAŞINMAZ DEĞERLEME



TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI

Kanun Numarası : 2709
Kabul Tarihi : 18.10.1982
Yayımlandığı Resmi Gazete : Tarih: 9.11.1982, Sayı: 17863 (Mükerrer)

- ➔ **Kamulaştırma bedeli**
- ➔ **Vergi beyanı**
- ➔ **Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri**
- ➔ **Taşınmaz malların birim fiyatları**
- ➔ **Yapı maliyet hesapları**
- ➔ **Diğer objektif ölçüler**
- ➔ **Gerçek karşılığı**

(m. 46, 47)



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



TÜRK MEDENİ KANUNU

Kanun Numarası	: 4721
Kabul Tarihi	: 22.11.2001
Yayımlandığı Resmi Gazete	: Tarihi: 8.12.2001, Sayı: 24607

- ➔ Malvarlığı değerleri (m. 199, 219)
- ➔ Malda ortaya çıkan değer artışı (m. 227)
- ➔ Tasfiye sırasındaki değeri (m. 227)
- ➔ İradın peşin sermayeye çevrilmiş değeri (m. 228)
- ➔ Tasfiye sırasında denkleştirme (m. 230)
- ➔ Değer artması veya azalması (m. 230)
- ➔ Artık değer (m. 231)
- ➔ Sürüm değeri (m. 232)
- ➔ Gelir değeri (m. 233)
- ➔ Tarımsal işletmenin alım değeri (m. 234)
- ➔ Katılma alacağı ve değer artış payı (m. 239)
- ➔ Terekeye ait aktif ve pasiflerin takdir edilen değerleri (m. 620)
- ➔ Tereke mallarına yeni değer biçilmesi (m. 626)
- ➔ Mirasçılara verilen taşınmazların değerleri arasındaki fark (m. 642)
- ➔ Paylaşmanın yapıldığı zamandaki gerçek değerleri (m. 657)
- ➔ Özgülenme değeri (m. 658)
- ➔ Bu değer sulh hâkimi tarafından belirlenir (m. 658)
- ➔ Pay değeri (m. 696)
- ➔ Yapının değeri, arazinin değeri (m. 724)
- ➔ Taşınmaz yükünün değeri (m. 840)
- ➔ Rehinli taşınmazın değerini (m. 865)
- ➔ Satın alma bedelini (m. 885)
- ➔ İpotekli borç senedi yoluyla rehin kurulması için tapu idaresince taşınmaza resmen değer biçilir (m. 899)



TÜRK MEDENİ KANUNU

Kanun Numarası : 4721
Kabul Tarihi : 22.11.2001
Yayımlandığı Resmi Gazete : Tarihi: 8.12.2001, Sayı: 24607

B. İrat Senedi

II. Sorumluluğun Sınırı

Madde 904- İrat senetlerindeki alacak miktarı, tarım arazisinde arazinin gelir değerinin, diğer taşınmazlarda taşınmazın gelir değeri ile bina ve arsa değerleri ortalamasının beşte üçünü aşamaz.

Değerlendirmeler tapu idaresince resmen yapılır.

III. Devletin Sorumluluğu

Madde 905- Değer biçilmesinde gereken özenin gösterilmemesinden Devlet sorumludur.



EMLAK VERGİSİ KANUNU

Kanun Numarası	: 1319
Kabul Tarihi	: 29.7.1970
Yayımlandığı Resmi Gazete	: Tarih: 11.8.1970, Sayı: 13576

- ➔ **Bina Vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri (m. 7)**
- ➔ **Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre arazi vergisine tabidir (m. 12)**
- ➔ **Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır (m. 12)**
- ➔ **Arazi Vergisinin matrahı arazinin bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir (m. 17)**

Vergi Değeri (m. 29);

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 ilân 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.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Madde 31

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak **piyasa bedeli**, **maliyet bedeli**, **kira** veya **yıllık istihsal değeri** gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir.

Madde 37 – (Değişik: 4.12.1985 - 3239/113 md.)

Bu Kanunda geçen "Vergi dairesi" tabiri, belediyeleri ifade eder.

Geçici Madde 2 – 6830 sayılı İstimlak Kanununda değişiklik yapıncaya kadar, bu Kanuna göre yapılacak kamulaştırmalarda ödenecek kamulaştırma karşılıkları, kamulaştırma tarihinden önce malik tarafından bildirilen ve emlak vergisine esas olan son vergi beyan değerini geçemez. Ancak son vergi beyan tarihinden kamulaştırma tarihine kadar bir yıldan fazla bir süre geçmişse, geçen süre içinde Ticaret Bakanlığınca yayımlanan toptan eşya fiyatları indeksindeki artışlar nispetinde ve vergi değerinin bir katına kadar artırma yapılabilir. Şu kadar ki, bu şekilde yapılacak artırma, gayrimenkulün rayiç (alım satım) bedelini aşamaz. Vergi beyan değerine yıllık toptan eşya fiyatlarındaki artış sebebiyle ilave edilen miktarla birlikte elde edilecek meblağ, gayrimenkulün rayiç bedelinden yüksek ise kamulaştırma karşılığı rayiç bedelden fazla olamaz.



EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN TAKDİRİNE İLİŞKİN TÜZÜK

Bakanlar Kurulu Kararının Tarihi : 29.2.1972, No: 7/3995

Dayandığı Kanunun Tarihi : 29.7.1970, No: 1319

Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi : 15.3.1972, No: 14129

Kapsam

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

Vergi Değeri

Madde 2 – Vergi değeri, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel, bina, arsa ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Vergi Haritaları

Madde 5 – Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlendirilmesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro, belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilirler.

Bina ve arsa ile ilgili haritaların düzenlenmesinde, beldeler ve meskun yerler, bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, bölgeler ise meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılır.

Arazi ile ilgili vergi haritaları, şehir, kasaba ve köyler itibariyle ve arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterecek şekilde düzenlenir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Takdirde Esas

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

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

Bina Vergi Değerinin Takdiri

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

Normal Alım Satım Bedel Cetvelleri

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

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



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Takdirde Esas

Madde 26 – Arsaların vergi değeri, metrekare itibariyle takdir olunur.

Vergi değerinin takdirinde aşağıdaki hususlar da göz önünde bulundurulur:

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

Arsa Vergi Değerinin Takdiri

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

Normal Alım Satım Bedel Cetvelleri

Madde 31 – Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan arsalarla ait normal alım satım fiyatlarını, her belediye ve Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesine göre arsa sayılan arazinin bulunduğu her köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine meydan, sahil, cadde ve sokaklara göre ve metrekaresinin alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler.

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



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Arazi Vergi Değerlerinde Esas

Madde 33 – Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınarak yapılır.

Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler de nazara alınır.

Arazi Vergi Değerinin Takdiri

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

Normal Alım Satım Bedel Cetvelleri

Madde 42 – Vergi daireleri, görev alanları içerisinde bulunan araziye ait normal alım satım fiyatlarını; her belediye ve köy için ayrı ayrı düzenleyecekleri normal alım satım bedel cetvellerine, arazi cins, sınıf ve kullanma durumları itibariyle ve dönümünün alım satım fiyatlarını gösterecek şekilde kaydederler.

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



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



VERGİ USUL KANUNU

Kanun Numarası : 213
Kabul Tarihi : 4.1.1961
Yayımlandığı Resmi Gazete : Tarih: 10.1.1961, Sayı: 10703 – 10705

Kanunun şümülü

Madde 1 – Bu kanun hükümleri ikinci maddede yazılı olanlar dışında, genel bütçeye giren vergi, resim ve harçlar ile il özel idarelerine ve belediyelere ait vergi, resim ve harçlar hakkında uygulanır.

Yukarıda yazılı vergi, resim ve harçlara bağlı olan vergi, resim ve zamlar da bu kanuna tabidir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Takdir Komisyonu

Kuruluş

Madde 72 – (Değişik: 4.12.1985 - 3239/5 md.)

Takdir Komisyonu; illerde defterdarın, ilçelerde malmüdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili iki memuru ile seçilmiş iki üyeden kurulur.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasınınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur.

Üyelerin Seçilmesi

Madde 73 – (Değişik birinci fıkra: 30.12.1980 - 2365/9 md.) Üyeler, tüccarlar için ticaret odasınınca, diğer sanat ve meslek erbabı için bunların mensup oldukları mesleki teşekküllerce kendi üyeleri arasından veya hariçten seçilir. Bu teşekküller, Takdir Komisyonu Başkanının yazılı talebi üzerine en geç bir ay içinde iki asil ve iki yedek üye seçmeye mecburdurlar. Bu mecburiyet zamanında yerine getirilmezse üyeler mahallin en büyük mülkiye amiri tarafından seçilir.

(Değişik: 23.6.1982 - 2686/13 md.) Komisyon toplantılarını mükellefin sanat veya meslek bakımından bağlı veya ilgili olduğu teşekkülden, servet takdiri işlerinde ise yalnız Ticaret Odasından seçilen üyeler (Değişik: 30.5.1985 3210/2 md.): Arsalara ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti sırasında ticaret odasından seçilen üyelerden biri yerine ilgili mahalle veya köyün muhtarı) iştirak eder. Ticaret Odası ve mesleki teşekkül bulunmayan yerlerde bunlar tarafından seçilecek üyeler, yukarıdaki esaslara göre belediyeler tarafından seçilir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Emlak Vergisine Ait Bedel ve Değerlerin Tespiti, İlanı ve Kesinleşmesi **Mükerrer Madde 49 – (Değişik: 3.4.2002-4751/1 md.)**

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları on beş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları on beş gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine on beş gün içinde Danıştay'a başvurulabilir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



ÜÇÜNCÜ KİTAP: *Değerleme* BİRİNCİ KISIM: *İktisadi Kıymet Değerleri* BİRİNCİ BÖLÜM: *Değerleme Esasları*

Değerlemenin Tarifi

Madde 258 – Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.

Değerleme Ölçüleri

Madde 261 – Değerleme, iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre, aşağıdaki ölçülerden biri ile yapılır:

1. Maliyet bedeli
2. Borsa rayici
3. Tasarruf değeri
4. Mukayyet değer
5. İtibari değer
6. Vergi değeri
7. (Ek: 30.12.1980 - 2365/46 md.) Rayiç bedel
8. Emsal bedeli ve ücreti



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Maliyet Bedeli

Madde 262 – Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.

Borsa Rayici

Madde 263 – Borsa rayici, 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 aldirmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Tasarruf Değeri

Madde 264 – Tasarruf değeri, bir iktisadi kıymetin değerlendirme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değerdir.

Mukayyet Değer

Madde 265 – Mukayyet değer, bir iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeridir.

İtibari Değer

Madde 266 – İtibari değer, her nevi senetlerle esham ve tahvillerin üzerinde yazılı olan değerlerdir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Rayiç Bedel

Mükerrer Madde 266 – (Ek: 30.12.1980 - 2365/47 md.)

Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir.

Emsal Bedeli ve Emsal Ücreti

Madde 267 – Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.

Emsal bedeli sıra ile,

Birinci sıra : Ortalama fiyat esası
İkinci sıra : Maliyet bedeli esası
Üçüncü sıra : Takdir esası

esaslara göre tayin olunur.

Vergi Değeri

Madde 268 – (Değişik: 3.4.2002-4751/1 md.)

Vergi değeri, bina ve arazinin Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesine göre tespit edilen değeridir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Gayrimenkuller

Madde 269 – İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir.

Bu kanuna göre, aşağıda yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirilir:

1. Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı;
2. Tesisat ve makinalar;
3. Gemiler ve diğer taşıtlar;
4. Gayrimaddi haklar.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Haklar

Madde 296 – Tescile tabi bilumum hakların değeri, tesisleri sırasında Tapu siciline kaydedilen bedeldir. Tapu sicilinde bedeli gösterilmeyen haklarla birinci fıkranın dışında kalan bilumum haklar (Sınai ve edebi mülkiyet hakları ile imtiyazlar dahil) emsal bedelleriyle değerlendirilir.

Veraset yoluyla veya sair suretle ivazsız ve bedelsiz bir tarzda intikal eden intifa hakları aşağıdaki şekilde değerlendirilir:

- 1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiye doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.**
- 2. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiye aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bendde yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir artırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.**
- 3. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmiş aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.**
- 4. Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.**
- 5. Ömür boyunca aylık gelir şeklinde vaki ivazsız intikallerde bu gelirin ödeneceği azami süreye göre baliğ olacağı miktar bulunarak intifa hakkı sahibinin ödemenin başladığı tarihteki yaşı elliye aşmış ise elliden yukarı her yaş yılı için yirmide biri indirilmek suretiyle değeri tayin olunur. Ancak ömür boyunca aylık gelir, muayyen bir sermaye ödenerek tasfiye edilmiş ise bu sermaye aynen değer olarak kabul edilir.**
- 6. Hayat kaydıyla ödenen rant şeklinde vaki ivazsız intikallerde intifa hakkı sahibinin yaşı ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmamış ise rantın bir yıllık tutarının yirmi katı değeri sayılır. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmış ise kırktan yukarı her tam on yıllık bir devre için yirmi katın dörtte biri indirilmek suretiyle rantın değeri takdir olunur. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte yetmiş aşmış ise rantın değeri bir yıllık tutarıdır.**



KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası	: 2942
Kabul Tarihi	: 4.11.1983
Yayımlandığı Resmi Gazete	: Tarih: 8.11.1983, Sayı: 18215

Satın Alma Usulü

Madde 8 – (Değişik: 24.4.2001 - 4650/3 md.)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor olarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili **Madde 10 – (Değişik: 24.4.2001 - 4650/5 md.)**

(1) Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.

(5) Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

(6) Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



(7) Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

(8) Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 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, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini
- h. Yapılarda, (...) ^[1] resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını
- l. 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 kâr 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.

[1] Bu arada yer alan "kamulaştırma tarihindeki" ibaresi, Anayasa Mahkemesi'nin 9.4.2003 tarihli ve E.:2002/79, K.:2003/29 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden metinden çıkarılmıştır.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Kısmen Kamulaştırma

Madde 12 – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

- a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır.
- b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.
- c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Trampa Yolu ile Kamulaştırma

Madde 26 – Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.

Vergilendirme

Madde 39 – (Değişik: 24.4.2001 - 4650/20 md.)

Kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırıldığı yıla ait emlak vergisi tarhına esas olan vergi değeri, kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, kamulaştırma bedeli ile vergi değeri arasındaki fark üzerinden, cezalı emlak vergisi tarh olunur.



KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Resmi Gazete tarih: 24 Kasım 2006, Sayı: 26356

Amaç

MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi uyarınca görev yapacak bilirkişilerin niteliklerini ve çalışma esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15 inci maddesi çerçevesinde mühendis, mimar ve şehir plâncılarından oluşan bilirkişiler ile ilgili odalar ve idarelerin işlemlerini kapsar.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Tanımlar

MADDE 4 - (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) **Bilirkişi:** Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plâncılarını,
- b) **Bilirkişi kurulu:** 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 kurulu,
- c) **Bilirkişi yetki belgesi:** İlgili meslek odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılarak alınan veya Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğince denkliği kabul edilen belgeyi,
- ç) **Birlik:** Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliğini,
- d) **İdare:** Kamulaştırma Kanununun 5 inci maddesi ile yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan idareleri,
- e) **İhtisas Odası:** Birliğe bağlı ilgili meslek odasını

ifade eder.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Bilirkişi listelerinin oluşturulması

MADDE 7 - (1) Birliğe bağlı ihtisas odaları tarafından üyelerinin oturdukları yer göz önüne alınarak her il için seçilecek on beş ilâ yirmi beş kişiden oluşacak liste her yıl Ocak ayının ilk haftası içerisinde hazırlanarak Valiliklere sunulur. Valilikçe onanmasını müteakip liste il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine gönderilir.

(2) İl merkezleri için il idare kurulları, ilçe merkezleri için ilçe idare kurullarınca bu bölgede oturan ve bu bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis ve mimarlar arasından seçilerek oluşturulacak on beş kişilik liste Ocak ayının ilk haftası içerisinde valiliklere sunulur. Listeler onanmasını müteakip seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemesine gönderilir.

(3) Bilirkişi listeleri, bilirkişilerin unvanları, öğrenimleri, meslekî faaliyette buldukları alan ve meslekî tecrübeleri gibi hususları ihtiva edecek şekilde hazırlanır.

(4) Listelerin onanmaması hâlinde onanmama gerekçesine uygun olarak ilgili ihtisas odaları ve il/ilçe idare kurullarınca en kısa sürede yeni listeler hazırlanarak onaya sunulur.

(5) Bilirkişi listesinde yer alanlar, müteakip yıllarda yeniden seçilebilir.

Bilirkişi kurullarının oluşturulması

MADDE 8 - (1) Bilirkişi Kurulu, mahkeme tarafından kamulaştırmaya konu olan yer veya hakkın cins ve niteliğine göre; ihtisas odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan üç kişi il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plâncılarından seçilecek iki kişi olmak üzere toplam beş kişiden oluşturulur.

(2) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal ve kaynağın niteliğine göre uzmanlık alanlarının belirlenmesinde mahkemece tereddüde düşülen konularda Birliğin görüşüne başvurulur.

(3) Kamulaştırılacak gayrimenkul malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerin üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

(4) İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listeden fiilî ve hukukî sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan gayrimenkul malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köyişleri ile Çevre ve Orman Bakanlıklarının taşra teşkilâtı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiilî veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçimine imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmî daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.



Bilirkişi Meslek İçi Eğitim Kursları ve Bilirkişi Yetki Belgesi İle İlgili Hükümler

Konu ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi

MADDE 11 - (1) Bilirkişi meslek içi eğitim kursları, bilirkişi yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptali ile sicillerin tutulmasına ilişkin usul ve esaslar, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki ay içinde Birlik tarafından belirlenir ve ilgili ihtisas odalarına bildirilir.

Meslek içi eğitim kursları ve yetki belgelerinin verilmesi

MADDE 12 - (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.

(5) Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan mühendis, mimar ve şehir plâncılarına talep etmeleri halinde idarelerince görevlerini aksatmamak şartıyla bilirkişi meslek içi eğitim kursuna katılmaları için gerekli izin verilebilir.

(6) Meslek içi eğitim kursları için bu kurslar ile ilgili giderlerin karşılanması amacıyla katılımcılardan ücret alınabilir. Alınacak ücret her yıl ilgili ihtisas odasının talebi üzerine Birlikçe belirlenir.



KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ EĞİTİMİ

Kamulaştırma davalarında odamız bilirkişi listesinde yer alarak görev yapmak isteyen üyelerimize 5 yıl süreyle "Yetki Belgesi" verilebilmesi için bilirkişi eğitimleri Odamız birimleri tarafından düzenli olarak verilmektedir.

Ancak...



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



KADASTRO KANUNU

Kanun Numarası	: 3402
Kabul Tarihi	: 21.06.1987
Yayımlandığı Resmi Gazete	: Tarih, 9.07.1987, Sayı: 19512

Vekalet

Madde 31 – (3) Avukat veya dava vekili ile takip edilen davalarda vekalet ücreti; davanın önemi, vekilin sarf ettiği emek, tarafların davada iyi niyetle hareket edip etmediği, hak ve eşitlik kuralları göz önünde tutularak maktuan takdir ve tayin olunur. Şu kadar ki, takdir edilecek vekalet ücretinin miktarı keşif yapılmışsa, taşınmaz malın değerine göre avukatlık ücret tarifesinin tayin ettiği nispi vekalet ücreti sınırlarının üstünde olamaz.

Yargılama Giderleri, Kadastro Harcı ve Tahakkuku

Madde 36 – (2) Kadastro hakimi, dava harcı, yargılama giderlerinin tespit ve hesaplanmasında ilgili taşınmaz mala ait son beyan dönemi emlak vergisi değerini esas alır.

(6) Kadastro yapılan yerlerde, emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara, kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilir.



1. Kadastro Kongresi (2006) Sonuç Bildirgesinde

İstanbul ile Hakkari aynı değerde mi?

İstanbul / Beylerbeyi Mahallesi Yalıboyu Caddesi, Ankara / Tunalı Hilmi Caddesi ile Hakkari / Bulvar ve Cumhuriyet Caddesi ve Hakkari / İstiklal Caddelerinin Emlak Vergisi Birim Değeri 1200 YTL olarak belirlenmiştir.

Kadastronun bir başka boyutu da taşınmaz malların **gerçek değer**lerinin belirlenmesidir. Kadastro sistemimizin planlama, uygulama, kıymet takdiri gibi faaliyetler ile bağlantılı ve koordineli bir hale getirilmesi ve bu alanda daha da rasyonelleştirilmesi ve entegre olması yönünde zorunlu bir gereksinim vardır.

Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, dinamik arazi idare sistemlerinin en temel bileşenlerinden biridir. **Bu faaliyetler birçok Avrupa ülkesinde tapu ve kadastro idareleri tarafından yürütülmektedir.** Bu bağlamda, ülkemizdeki değerlendirme çalışmalarının da yurt düzeyinde daha sağlıklı bir yapıda **yürütülebilmesi için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne önemli görevler düşmektedir.**

Kamulaştırmada, kentsel dönüşümde, imar uygulamalarında, emlak vergisinde, alım satım işlerinde önemi giderek artan **“değer kadastro” Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü görevleri arasında ivedilikle yer almalıdır.**



“Kadastro’da Güncelleme, Yenileme ve Sayısallaştırma Çalıştayı” Ankara, 15 Kasım 2008

Yönetim Kurulumuz, Sürekli Teknik Bilimsel Komisyonlarımızdan gelen önerileri de değerlendirerek, 10 Kasım 2008 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında “Kırsal/Kentsel Alan Düzenlemesi ve Taşınmaz Değerlemesi” konulu Şubat/Mart 2010 tarihlerinde bir Kurultayın yapılmasını ilke olarak benimsemiştir. Yönetim Kurulumuzun bu kararı 15 Kasım 2008 de yapılan Kadastro Çalıştayı’nda ifade edilmiştir. Çalıştay’da, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilileri; Kadastro Modernizasyon Projesi kapsamında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ile yaptıkları ortak toplantılarda kadastro yenileme çalışmalarında yaklaşık 12 bin parselde Taşınmaz Değerlemesi yapılacağını, yapılan bu değerlendirme çalışmalarının istenilen sonucu ve başarıyı vermesi halinde kurum olarak bu **sürecin sorumluluğunun TKGM’nce yürütülebileceği** hususlarında görüşlerinin kabul gördüğünü ifade etmişlerdir. Kadastro Yenileme Çalışmalarında pilot olarak seçilen 12 bin parselde değerlendirme çalışmalarının yapılması ile ortaya çıkacak sonuç ve ürünlerinin de değerlendirileceği, Karayolları Genel Müdürlüğü’nce halen hizmet satın alınarak yapılmakta olan Taşınmaz Mal Değerlemesi çalışmalarının da irdeleneceği, Devlet Planlama Teşkilatı, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Bankalar, BDDK, SPK, Değerleme Kuruluşları, Üniversiteler, siyasi karar vericiler ve uzmanların katılımıyla bu alanda bir Kurultay yapılmasının gerekliliği ve yararlı olacağı anılan Çalıştay’da da vurgulanmıştır.



Tarihsellik...

22.4.1925 tarihinde yürürlüğe giren 658 sayılı Kadastro Yasası, ülkemizde bütünsel bir kadastro uygulamasını başlatmaya yönelik en önemli girişimdir. Bu öneminden dolayı, 1912 tarihinden çok, 1925 tarihi ülkemizde kadastro başlangıç tarihi olarak benimsenmektedir. Toplam 4 maddeden oluşan bu yasanın birinci maddesinde, amaçlanan kadastro ödevi ve içeriği özet biçimde belirlenmektedir:

“Taşınmaz mallara ilişkin tüzel ve tasarruf işlemlerinin sağlanması ve belgelenmesi ve bunların geometrik durumları, yüzölçümleri ve konumları ile tüzel durumlarının gösterilmesi ve taşınmaz vergisinin belirlenmesine elverişli defter ve tasarruf belgelerinin düzenlenmesi, kurulması ve korunması için Tapu Genel Müdürlüğüne bağlı bir kadastro örgütü oluşturulacaktır.”

658 sayılı yasanın gerekçesinde, kadastro içeriğinin günümüzde bile ulaşılması amaçlanan bir kapsamla ele alındığı görülmektedir.

“Geçmişte yapılan çalışmaların sorunların çözümünde yetersiz kaldığı,” vurgulanan gerekçede, o dönemlerde oluşturulmuş olan belgelerin geçerliliklerinin olamayacağı ve günün koşullarına uygun yeni belgelerin nirengilere dayalı haritalama, bunun da arazi değerlerine göre belirlenen sınıflandırma temelindeki kurallara göre yapılması vurgulanmakta, yazım işlemi için İçişleri, Ziraat ve Maliye Bakanlıkları ile Tapu Genel Müdürlüğü elemanlarının görevlendirilmesinden söz edilmektedir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Kadastronun yararları gerekçede şöyle dile getirilmektedir:

Kadastro, yalnız mali yönü ile vergi miktarını belirleyen bir kurum olarak görülmemelidir.

Kadastro,

- ➔ Öncelikle taşınmazların yer ve konumlarını saptamayı,**
- ➔ Terk etme, devretme, el değiştirme, ayırma, birleştirme, rehin verme, miras yoluyla bırakma, güvence (teminat), haciz gibi yollarla taşınmaz mal üzerinde oluşan değişiklik ve olayları izlemeyi,**
- ➔ Yerleşme alanlarında ve tarımsal alanlarda; yol, demiryolu, su kanalı yapımında; sanayi bölgeleri ve belediye hizmetlerinde araç olarak kullanılmayı ve her türlü altyapı hizmet alanlarını belirlemeyi,**
- ➔ Her türlü taşınmaz malın değerini saptamayı ve değişiklikleri izlemeyi,**
- ➔ Devletin en önemli gelir kaynağı olan taşınmaz mal vergilendirmesini, taşınmaz malları değerlerine göre sınıflara ayırarak, her sınıf için vergi miktarını ayrı ayrı saptamayı,**
- ➔ Sonuç olarak, sosyo-ekonomik her türlü soruna ve yatırıma altlık olmayı, istenilen bilgileri vermeyi**

amaç edinen ve önemli yararları olan bir kamu hizmetidir.

Bu yararlar, aynı zamanda, amaçlanan kadastronun içeriğini de belirlemektedir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



15.12.1934 tarihli ve 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu yasanın gerekçesinde, özet olarak şunlar bulunmaktadır:

“Avrupa, özellikle İsviçre ve Fransa kadastroları başlıca şu üç kısımdan oluşmaktadır:

- ➔ *Sınırlandırma ve emlak yazımı,*
- ➔ *Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi*
- ➔ *Nirengi ve poligonlara dayalı arazi ölçüsü.*

Taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesi işlemi ile, konuya ilişkin yasalar gereğince, Gelirler Genel Müdürlüğü ilgilenmektedir. Bundan dolayı, kadastro kurullarının yeniden değer belirleme işleri ile uğraşmaları ayrı bir masraf ve emek harcanmasına neden olacağından, bu konu ile ilgili olarak ayrıca bir kural konulmamıştır.

2613 sayılı Kadastro Kanununun birinci maddesi, kadastronun niteliğini de ortaya koymaktadır:

“Kadastro, taşınmaz malların tüzel ve geometrik durumlarını saptar ve gösterir.”

Belirlenen bu nitelik, günümüze kadar sürmüştür. Bu tek boyutlu yaklaşım doğrultusunda uygulanan kadastro, daha başlangıcında birçok görevini faaliyet alanının dışında bırakmıştır.



TAPU KANUNU

Kanun Numarası : 2644
Kabul Tarihi : 22.12.1934
Yayımlandığı Resmi Gazete : Tarih: 29.12.1934, Sayı: 2892

Madde 8 – Denizden doldurulmak istenilen yerler...

İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir...

Madde 9 – İzinsiz doldurulmuş olan yerlerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce kabul olunursa doldurulan yerlerin doldurulmuş olduğu halindeki değer bahasının onda biri alınmak şartile dolduran namına tescili yapılır.

Madde 10 – Deniz kıyısında teressübatan veya denizlerin med ve cezrinden dolmuş yerlerin satılmasında mahzur olmadığı sekizinci maddede yazılı alakalı dairelerce bildirildiği takdirde o yerlerin kendi gayrimenkulüne bitişik olan kısmını o gayrimenkul sahibinin kendisine yapılacak tebligattan itibaren iki sene içinde takdir olunacak değer baha ile almağa hakkı vardır.

Madde 11 – Sahipli bir gayrimenkulün önü veya bitişiği doldurulmak istenildiği takdirde sahibinden başkasına izin verilemez. İzinsiz olarak sahibi tarafından doldurulan böyle bir yerin tescilinde mahzur olmadığı alakalı daire ve heyetlerce bildirildiği takdirde doldurulan yerin doldurulmuş olduğu haldeki kıymetinin onda biri alınıp dolduranın veya dolduranın yerine geçen namına asıl mülkü ile birleştirilerek tescil olunur.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Madde 14 – (2) Başlı başına tasarruf olunabilecek deniz, göl veya nehir metrukatı bulunan sahipsiz yerler sahipli bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde bulunursa o gayrimenkul sahibine değer baha ile satın alması teklif olunur. Bir yıl içinde talip olmadığı takdirde başkalarına satılır.

(3) Bu yerler başlı başına tasarruf olunmayacak halde ise takdir olunacak değer baha ile bitişiğindeki gayrimenkul sahiplerine temlik olunarak kendileri borçlandırılır.

Madde 17 – Erbabı vukufa takdir ettirilen değer bahaların ikinci derecede tasdiki belediyelerce seçilecek iki zatın da iştirakile mahalli idare heyetlerine aittir.

Madde 18 – Bu kanunda yazılı vergi kıymetleri 1837 numaralı Bina Vergisi ve 1933 numaralı Arazi Vergisi Kanunları mucibince vergiye matrah olan kıymettir.

Madde 19 – Değer bahalar müsavi taksitlerle beş yıl içinde vergi ile birlikte Tahsili Emval Kanununa göre tahsil olunur. İki seneye ait taksit ödenince gayrimenkul sahibi namına tescil edilir ve geri kalan taksitler için o gayrimenkul ipotekli olur.

Madde 20 – Bu kanunun neşrinden evvel muamelesi bitip de tahakkuk ettirilmiş olan değer bahalar dahi 19 uncu maddede yazılı şekilde taksitle tahsil olunur.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



İMAR KANUNU

Kanun Numarası	: 3194
Kabul Tarihi	: 3.5.1985
Yayımlandığı Resmi Gazete	: Tarih: 9.5.1985, Sayı: 18749

Kamuya Ait Gayrimenkuller

Madde 11 – İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar

Madde 17 – (1) Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüylendirip satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

(2) Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

(4) Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Madde 18 -

(2) Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(7) Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

(8) Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

(9) Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

(12) Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.



Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Muvakkat Yapılar

Madde 33 – (4) Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler yıktırılırlar. On yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

Geçici Madde 7 – (Birinci fıkra iptal: Anayasa Mah.nin 11.12.1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)

Boğaziçi alanında mevcut çekme katlar aynı gabari içinde kalmak şartı ile tam kata iblağ edilir. Ancak teras kullanma hakkı daha önce tapuya tescil edilmemiş olan çatı katı malikleri emlak vergisi için beyan edilen daire bedelinin daire metrekaresine bölünerek bulunan bir metrekare değerinin kazanılan alan ile çarpımı sonucu bulunan değeri hisse nispetlerine göre diğer kat maliklerine öder. Kendileri bulunmadıkları takdirde bu bedel isimlerine milli bir bankaya yatırılır.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ





SERMAYE PİYASASI KANUNU

Kanun Numarası : 2499
Kabul Tarihi : 28.7.1981
Yayımlandığı Resmi Gazete : Tarih: 30.7.1981, Sayı: 17416



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ





Değer Tanımları ve Türleri

Pazar Değeri veya bazı ülkelerdeki kullanımı ile **Açık Pazar Değeri** mülk değerlemesi ile ilgili en bilinen değerdir ve Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlanmaktadır. Değerleme sırasında **pazar değeri** veya değer hangi anlamda kullanılıyorsa o anlam açıkça belirtilmeli ve her bir değerlendirme görevinde tanımlanmalıdır.

Bir taşınmazın **pazar değeri**, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletmeye veya kişiye ait varlıkların yararı, piyasa veya belirli bir sanayi tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir. **Pazar değeri** kavramı, pazarın kolektif algılamalarını ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerindeki birçok kaynağın değerlendirme temelini oluşturur. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de, pazar değeri kavramının şu tanımı herkes tarafından anlaşılmalı ve uygulanmalıdır:

“İstekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecekleri koşullar altında, hiçbir zorlama olmadan, sağ görülü ve konuya ilişkin yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, dürüst bir pazarlama sonucu karşı karşıya gerçekleştirecekleri, el değiştirme işlemine konu olan taşınmazın değerlendirme tarihinde biçilen parasal tutarıdır.”



Pazar değeri, Almanya Taşınmaz Değerleme Tüzüğü'nde şöyle tanımlanmaktadır:
“Pazar değeri, taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konumuna göre, normal olmayan ve bireysel davranışlar göz önüne alınmaksızın değerlendirme günündeki normal alım-satımda ulaşılması olası olan fiyattır.”

Avrupa Birliği belgelerinde ise pazar değeri şöyle tanımlanmaktadır: “Pazar değerinden, yapıya ya da yapıya taşınmazlar için özel hukuk kuralları kapsamında yapılan bir sözleşmeye dayanılarak, satışa istekli satıcı ile onunla kişisel bir bağlantısı olmayan alıcı arasında, taşınmazın piyasaya serbestçe sunulduğu ve düzenli bir temlik için bir engelin bulunmadığı ve konunun önemine uygun bir görüşme zamanının var olduğu koşullarda ve değerlendirme gününde erişilmesi amaçlanan değer anlaşılmalıdır.”

Pazar değeri, Federal Almanya'da, “belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin sunu-istem yasasına göre ve altyapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkar,” biçiminde tanımlanmaktadır.



Yöntemler

Taşınmaz değerlendirme, değerlemenin amacına ve değerlemesi yapılacak nesnenin özelliklerine göre farklı yöntemlerin uygulandığı bir alandır. Bu konuda 3 temel yöntem ön plana çıkmaktadır. Bu yöntemler, aynı zamanda “standart yöntemler**” olarak da nitelenmektedirler:**

- ➔ Karşılaştırma (Değeri) Yöntemi**
- ➔ Gelir (Değeri) Yöntemi**
- ➔ Maliyet (Değeri) Yöntemi**



Öte yandan, Pazar Değeri (Market Value, Marktwert),

- ➔ **Uluslararası Değerleme Standartlarına (International Valuation Standards, IVS/IVSC)**
- ➔ **Avrupa Değerleme Standartlarına (European Valuation Standards, EVS/TEGoVA)**
- ➔ **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)'in Kırmızı Kitabına (Red Book)**
- ➔ **Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (International Financial Reporting Standards, IFRS)**
- ➔ **US-GAAP (US-General Accepted Accounting Practice) kurallarına**

göre şu yöntemler kullanılarak belirlenmektedir:

- ➔ **Discounted Cash Flow Method (Kapitalwertmethode)**
- ➔ **Income Approach/Investment Method (Ertragswertverfahren)**
- ➔ **Comparison Approach (Vergleichswertverfahren)**
- ➔ **Depreciated Replacement Costs (Sachwertverfahren)**
- ➔ **Residual Method (Residualverfahren)**
- ➔ **Profits Method (Gewinnmethode)**



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ





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,



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Konut Finansmanı

Madde 38/A – (Ek: 21.2.2007-5582/12 md.)

Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Konut Finansmanı Fonu

Madde 38/B - (Ek: 21.2.2007-5582/12 md.)

Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipotegin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteye dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.



SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ

(Seri: VIII, No: 34)

(11.8.2001 tarihli ve 24490 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

1. (13.5.2005 tarihli ve 25814 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: VIII, No: 44 yayımlanmıştır.)
2. (3.3.2006 tarihli ve 26097 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: VIII, No: 46 yayımlanmıştır.)
3. (15.9.2006 tarihli ve 26290 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: VIII, No: 49 yayımlanmıştır.)
4. (11.7.2007 tarihli ve 26579 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: VIII, No: 52 yayımlanmıştır.)

Amaç

Madde 1- Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla yapılacak sınavlara, ilgili ihtisas alanları itibarıyla mesleki yeterliliklerini gösterir lisans vermeye, eğitim programları düzenlemeye ve sicil tutmaya ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.



Sınavlara Girecek Kişiler

Madde 5- Lisans almak için sınavlara girmesi zorunlu olan kişiler aşağıda belirtilmiştir.

7. (Değişik: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme 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.**



Sınav Çeşitleri

Madde 6 - Kurul tarafından lisans verilmesi için düzenlenecek sınavlar aşağıda belirtilmiştir:

d) (**Değişik: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile**) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavı: Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının lisans alabilmeleri için gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavına girerek başarılı olmaları gerekir.

Sınav Konuları

Madde 12 - Sınav konuları aşağıda belirtilmiştir.

D) (**Değişik birinci cümle: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile**) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınav Konuları,

- 1- Gayrimenkul Değerleme Esasları,**
- 2- Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar,**
- 3- İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi,**
- 4- Temel Finans Matematiği,**
- 5- İlgili Vergi Mevzuatı.**



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Lisans Türleri

Madde 18 - Aşağıda yer alan lisans belgeleri, görev alanlarına göre yapılan sınavlarda başarılı olanlara verilir.

e) **(Değişik: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile)** Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı

ı) **(Ek: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile)** Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı.

(Değişik ikinci fıkra: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olanlar (ı) bendinde belirtilen lisansa konu alanda, ayrı bir lisans gerekmeksizin faaliyette bulunabilirler.



KONUT

Sınavlara Girecek Kişiler

Madde 5- Lisans almak için sınavlara girmesi zorunlu olan kişiler aşağıda belirtilmiştir.

11- **(Ek: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile)** Konut Değerleme Uzmanı : Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlemesi yapan ve değerlendirme şirketlerinde istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, konut değerlendirme alanında asgari 1 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişilerdir.

Sınav Konuları

Madde 12 - Sınav konuları aşağıda belirtilmiştir.

G) (Ek: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile) Konut Değerleme Uzmanlığı Sınavı Konuları,

- 1- Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği
- 2- Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı



**SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİ NDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE
ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ**

(Seri: VIII, No: 35)

(12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

1. (12.6.2002 tarihli ve 24783 sayılı Resmi Gazete'de; Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
2. (14.7.2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 38 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
3. (9.9.2004 tarihli ve 25578 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 43 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
4. (25.5.2007 tarihli ve 26532 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 50 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
5. (2.8.2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 53 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
6. (11.9.2008 tarihli ve 26994 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 58 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)



Amaç ve Kapsam

MADDE 1 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme 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.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Tanım ve Kısaltmalar

MADDE 3 – Bu Tebliğde geçen;

şirket: Gayrimenkul değerlendirme şirketini,

Gayrimenkul: (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) 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 bölümleri,

Gayrimenkul Değerleme: (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Konut Değerlemesi: (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Gayrimenkul Değerleme şirketi: (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Değerleme Uzmanı: (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme 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 kişi

Sorumlu Değerleme Uzmanı: (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) şirketin ödenmiş sermayesinde asgari % 10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme 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 uzmanı

Konut Değerleme Uzmanı: (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişi

Değerleme Uzman Yardımcısı: (Ek: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) 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 kişi

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: (Ek: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) 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 kişi



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Başvuru Koşulları

MADDE 4 – (Değişik: Seri: VIII, No: 58 sayılı Tebliğ ile) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- a) Anonim şirket olmaları,
- b) Ana 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.

şirket, gereksinme duyulması halinde yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edebilir.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Gayrimenkul Değerleme Şirketlerine Verilecek Bilgiler

MADDE 20/A – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Arsa üzerinde gerçekleştirilecek bir gayrimenkul projesine dayanılarak yapılacak ihale ile ilgili yapılan değerlemelerde, mevcut avan veya kesinleşmiş projelerin ve bu projelere ilişkin her türlü bilgi ve belgenin değerlemelerde esas alınmak üzere şirkete verilmesi; ayrıca, yapılacak her türlü değerlemede, değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapı veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi zorunludur.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



SERMAYE PİYASASINDA ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ

(Seri: VIII, No: 45)

(6.3.2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

1. (25.8.2006 tarihli 26270 sayılı Resmi Gazete’de “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” Seri: VIII, No: 48 yayımlanmıştır.)

Amaç

Madde 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir.

Kapsam

Madde 2 – (1) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

(2) Kurulca yapılan diğer düzenlemeler ile ekli standartların uyumlu olmadığı durumlarda öncelikli olarak Kurulun diğer düzenlemelerine uyulur.



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ





TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



Sınav Konuları

Madde 12 - Sınav konuları aşağıda belirtilmiştir.

D) (Değişik birinci cümle: Seri: VIII, No: 52 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınav Konuları,

- 1. Gayrimenkul Değerleme Esasları**
- 2. Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar**
- 3. İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi**
- 4. Temel Finans Matematiği**
- 5. İlgili Vergi Mevzuatı**



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ





GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

1. Gayrimenkul ve Proje Değerlendirmeleri

- 1.1. Değerlemeye İlişkin Ekonomik Kavramlar
- 1.2. Değer Tanımları ve Türleri
- 1.3. Değeri Etkileyen Faktörler
- 1.4. Temel Yapı Malzemeleri, Yeni Yapı Malzemelerinin İzlenmesi ve Global İnşaat Malzemeleri
- 1.5. Teknik Alt Yapı ve Fiziksel Özellikleri Saptama
- 1.6. Yapıların Sınıflarını Tespit Etme

2. Değerleme Süreci

- 2.1. Sorunun Tanımı
- 2.2. Veri Toplama ve Data Analizi
- 2.3. En Yüksek ve En İyi Fayda Analizi
- 2.4. Arazi Yerinin Belirlenmesi ve Değerlendirilmesi
- 2.5. Sınırlı ve Belirli Değerleme
- 2.6. Deprem Bölgeleri, Plan, Harita ve Tapuların Analizi

3. Değerleme Yöntemleri

- 3.1. Maliyet Yaklaşımı
- 3.2. Emsal Karşılaştırması
- 3.3. Gelir Kapitalizasyonu
- 3.4. Değerleme ve Yöntemlerinin Karşılaştırılması

4. Konut Değerlemesi

- 4.1. Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyet Yaklaşımı
- 4.2. Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 4.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 4.4. Gayrimenkulün Nihai Değerinin Tespiti
- 4.5. Kanaat Oluşturma



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



5. Ticari Gayrimenkulün Değerlemesi

- 5.1. Net Faaliyet Geliri
- 5.2. Getiri Oranının Seçimi
- 5.3. Kapitalizasyon Oranı

6. Kiralanan Gayrimenkullerin Değerlemesi

7. Gayrimenkul Piyasası ve Analizi

- 7.1. Veri Analizi
- 7.2. Analiz Teknikleri
- 7.3. Para ve Sermaye Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Piyasaları ile Etkileşimi
- 7.4. Piyasa Araştırma Teknikleri
- 7.5. Gayrimenkul Piyasasının Özellikleri

8. Gayrimenkul Finansmanı

- 8.1. Finansman Kaynakları
- 8.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- 8.3. Gayrimenkul Finansman Sistemleri
- 8.4. Konut Finansmanında Kamunun Rolü ve Müdahale Yolları
- 8.5. Türk Gayrimenkul Finansman Piyasasının Yapısı, Kullanılan Yöntemler ve Kurumlar

9. İpotek Kredileri

- 9.1. İpoteğin Tanımı ve Gelişimi
- 9.2. İpotek Düzenleyen Taraflar ve Düzenleme Süreci
- 9.3. İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler
- 9.4. İpotek Sigortası
- 9.5. İpotek Kredisi Türleri
- 9.6. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

10. Değerleme Standartları ve Raporlama (Türkiye'ye ilişkin değerlendirme standartları oluşuncaya kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VII; No: 35 tebliği hükümleri geçerlidir)

- 1.10.1. Değerleme Standartları ve İlkeleri
- 1.10.2. Değerleme Raporu, Raporlama Standartları ve Uygulamaları



MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR

1. Değerlemenin Hukuki Boyutu

- 1.1. Hukuki Kavramlar
- 1.2. Yasal Haklar ve Sorumluluklar
- 1.3. Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun İlgili Tebliğleri

2. İmar Kanunu ve İmar Affı

- 2.1. Genel Hükümler
- 2.2. İmar Planları ile İlgili Esaslar
- 2.3. Ayırma ve Birleştirme İşleri
- 2.4. Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar
- 2.5. İmar Affı

3. İskan Kanunu

- 3.1. İskan
- 3.2. Mecburiyetler, Tasfiye ve İstihkak Mazbataları
- 3.3. Muafiyetler

4. Belediye Kanunu'nun İlgili Hükümleri

5. Kamulaştırma Kanunu

- 5.1. Genel Hükümler
- 5.2. Kamulaştırmanın Oluşturulması
- 5.3. Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler
- 5.4. Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması
- 5.5. Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma
- 5.6. Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele Kamulaştırma
- 5.7. Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri
- 5.8. Yasak İşler ve Ceza Hükümleri

6. Tapu Kanunu'nun İlgili Hükümleri



7. Kadastro Kanunu

- 7.1. Kadastro Çalışmaları
- 7.2. Sınırlandırma ve Tespit İşleri
- 7.3. Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar
- 7.4. Uyuşmazlıkların Kadastro Mahkemesinde Çözülmesi
- 7.5. Mali Hükümler
- 7.6. Teknik Hataların Düzeltilmesi
- 7.7. Ceza Hükümleri
- 7.8. İntikal Hükümleri

8. Orman Kanunu'nun İlgili Hükümleri

9. Kooperatifler Kanunu

- 9.1. Ortaklık Sifatının Kazanılması ve Kaybedilmesi
- 9.2. Ortakların Hak ve Ödevleri

10. Kat Mülkiyeti Kanunu

- 10.1. Genel Hükümler
- 10.2. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Kurulması
- 10.3. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları
- 10.4. Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları
- 10.5. Ana Gayrimenkulün Yönetimi
- 10.6. Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi
- 10.7. Devre Mülk Hakkı



TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI DİYARBAKIR ŞUBESİ



- 11. Medeni Kanun**
 - 11.1. Mülkiyet Hakkının Unsurları
 - 11.2. Mülkiyet Hakkının şümulü
 - 11.3. Müşterek Mülkiyet, İştirak Halinde Mülkiyet
 - 11.4. Gayrimenkul Mülkiyetinin Mevzuu, İktisabı, İzaası
 - 11.5. İrtifak Hakkı
 - 11.6. İntifa hakkı
 - 11.7. Sükna Hakkı
 - 11.8. Üst Hakkı
 - 11.9. Bir Başkasının Arsasında Bulunan Kaynak Üzerindeki Hak
 - 11.10. Gayrimenkul Mükellefiyeti
 - 11.11. Gayrimenkul Rehni
 - 11.12. İpotek
 - 11.13. İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi
 - 11.14. Gayrimenkul Karşılık Gösterilerek Senet İhracı
 - 11.15. Rehinli Tahvil İhracı
 - 11.16. Tapu Sicili
- 12. Arsa Ofisi Kanunu'nun İlgili Hükümleri**
- 13. Devlet İhale Kanunu'nun İlgili Hükümleri**
- 14. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun**
- 15. Yapı Denetimi Hakkında Kanun**
- 16. Çevre Kanunuun İlgili Hükümleri**
- 17. Meslek İlkeleri ve Etik Kurallar**



İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

- 1. İnşaat Muhasebesi ve Uygulamaları ile İlgili Temel Kavramlar**
- 2. Gider Çeşitleri ve Mali Tablolarda Görünme Biçimleri**
- 3. Enflasyonist Koşullarda Mali Tablolar**



TEMEL FİNANS MATEMATİĞİ

- 1. Değerleme Matematiği ve İstatistiği**
 - 1.1. Temel İstatistik Kavramlar
 - 1.2. Paranın Zaman Değeri ve Faiz Hesaplamaları
 - 1.3. Değerlemede Kullanılan İstatistik Kavramlar
- 2. Değerleme Teknikleri ve Uygulama Alanları**
- 3. Tekniklerin Duyarlılık Analizleri**
- 4. Basit Mühendislik Hesapları**
- 5. Yatırım Projeleri ve İç Verim Oranı**
- 6. Nakit Akım Analizleri**
 - 6.1. Nakit Akım Projeksiyonu
 - 6.2. İskonto Oranının Hesaplanması
 - 6.3. İskonto Edilmiş Nakit Akımları Analizi
- 7. Çarpan Analizi**
- 8. Risk Analizi**
- 9. Finansal Kaldıraç**



İLGİLİ VERGİ MEVZUATI

- 1. Temel Kavramlar**
- 2. Genel Hükümler**
- 3. Gayrimenkul Alım Satım ve İnşa Kazancı**
- 4. Gayrimenkullerle İlgili Vergi Avantajları**
 - 4.1. Yatırım İndirimi
 - 4.2. Yeniden Değerleme
 - 4.3. Maliyet Bedeli Artırımı
 - 4.4. Yenileme Fonu
 - 4.5. Teşvikli Yatırımlarla İlgili Avantajlar
 - 4.6. Gayrimenkul Satış Kazancının Vergiden İstisna Olması
- 5. KDV Uygulaması**
- 6. Gayrimenkul Kiralamasından Elde Edilen Gelirler**
- 7. Veraset ve İntikal Vergisi**
- 8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Vergileme**
- 9. Vergi Usul Kanununda Yer Alan Gayrimenkullerle İlgili Değerleme Hükümleri**
- 10. Yabancıların Durumu**



Değerleme Öğretisinin Çerçevesi (Taşınmaz Değerleme İlkeleri)

- BÖLÜM 01 : Taşınmaz Değerlemenin Kapsamı**
- BÖLÜM 02 : Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Kavramlaşma**
- BÖLÜM 03 : Taşınmaz Değerlemesi Süreci ve Etkenler**
- BÖLÜM 04 : Taşınmaz Değerlemesi Sürecinde Konumsal Analizler**
- BÖLÜM 05 : Taşınmaz Değerleme Yöntemleri**
- BÖLÜM 05.1: Standart Yöntemler**
- BÖLÜM 05.2: Uluslararası Yöntemler**
- BÖLÜM 06 : Konutların Değerlemesi**
- BÖLÜM 07 : Ticari Taşınmazların Değerlemesi**
- BÖLÜM 08 : Kiralık Taşınmazların Değerlemesi**
- BÖLÜM 09 : Tarımsal Taşınmazların Değerlemesi**
- BÖLÜM 10 : Özel Nesnelerin Değerlemesi (Oteller, Tatil Köyleri, AVM, Marina vb)**
- BÖLÜM 11 : Değerleme Konusu Olan Haklar**
- BÖLÜM 12 : Taşınmaz Piyasası ve Analizler**
- BÖLÜM 13 : Taşınmaz Finansmanı**
- BÖLÜM 14 : İpotek Kredileri**
- BÖLÜM 15 : Taşınmaz Değerleme Standartları**
- BÖLÜM 16 : Taşınmaz Değerlemede Raporlama**
- BÖLÜM 17 : Taşınmaz Değerleme Yürütmeliği (Mevzuatı)**
- BÖLÜM 18 : Taşınmaz Değerlemesi Uzmanları ve Kurumsallaşma**
- BÖLÜM 19 : Taşınmaz Değerlemesi Uzmanlarının Mesleki Davranış İlkeleri (Etik Kurallar)**



Taşınmaz Tüzesi

İlk başta, Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar ile ilgili sınavda, yukarıda sayılan yasalardan soruların sorulacağı akla gelmektedir. Ancak, 2002-2008 yıllarında sorulan sorular incelendiğinde, aşağıdaki tabloda da belirtildiği üzere, 28 ayrı yasadaki soru sorulduğu görülmektedir. Oysa SPK internet sitesinde, yalnızca 17 adet yasa sayılmıştır. Bu durumun, sınava katılanlar bakımından olduğu kadar, bu konuda soru hazırlayanlar bakımından da bir karmaşaya yol açtığı ortadadır. Bu durumda, bu konuyu standart bir çerçeve ile tanımlayarak, herhangi bir kuşkuya yer vermeyecek şekilde netleştirmek ve kesinleştirmek gerekmektedir.



SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar Sınavında Çıkan Soruların Yasalara Göre Dağılımı

Soru çıkan YASALAR	2008 MYS	2008 Ocak	2007 EYL	2007 MYS	2007 OCK	2006 EYL	2006 MYS	2006 OCK	2005 EYL	2005 MYS	2005 OCK	2004 EYL	2004 MYS	2004 OCK	2003 EYL	2003 MYS	2003 OCK	2002 EYL
2499 SPK	3	1	4	6	2	3	-	3	3	5	4	7	5	3	4	3	3	7
4721 TMK	9	14	12	16	12	10	5	7	11	11	14	5	11	11	12	11	12	8
3194 İmar	8	9	13	6	14	10	14	18	12	11	9	20	3	7	10	10	7	2
2942 Kamulaştırma	3	3	4	3	2	4	7	3	5	4	5	3	3	4	2	3	3	1
634 Kat Mülkiyeti	3	4	-	2	5	2	4	-	2	1	3	2	4	5	3	1	3	5
3402 Kadastro	4	1	1	1	3	5	7	3	4	5	1	2	2	2	2	1	1	3
5393 Belediye	1	2	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3621 Kıyı	2	1	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
2981 İmar Affı	-	-	2	-	-	2	1	4	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-
2960 Boğaziçi	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-
2985 TOKİ	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arsa Ofisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
2644 Tapu	1	-	1	1	1	-	-	-	1	-	1	-	1	-	-	3	1	2
5403 Toprak Koruma	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5543 İskan	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
6831 Orman	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
1163 Kooperatifler	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
4708 Yapı Denetimi	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	1	1
6570 Gayrimenkul Kira	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
2873 Çevre, ÇED	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1	-	1	-
4046 Özelleştirme	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2886 Devlet İhale	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Kentsel Yenileme	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vergi Usul Yasası	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
İcra ve İflas	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2859Kadastro yenileme	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2863 KTVKK	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Tarım Reformu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Kurumlar Vergisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-



Taşınmaz Değerleme Uzmanlarının Mesleki Davranış İlkeleri (Etik Kurallar)

Önemli Kurumlar

- ➔ **International Valuation Standards Committee (IVSC)**
- ➔ **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**
- ➔ **The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)**
- ➔ **European Valuation Standards (EVS)**
- ➔ **Sermaye Piyasası Kurulu (SPK),**
- ➔ **Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)**
- ➔ **Lisanlı Değerleme Şirketleri Birliği (LideBİR)**



TEGoVA İlkeleri

- ➔ **Bağımsızlık/Özel Sorumluluk/ Dokunulmazlık**
- ➔ **Yetkinlik/Bilinen Yöntemlerin Uygulanması**
- ➔ **Nitelik ve Meslek İçi Eğitim**
- ➔ **Gizlilik**
- ➔ **Kaynakların Güvenilirliği**
- ➔ **Çıkar Anlaşmazlıkları/Çoklu Faaliyet Yasağı**
- ➔ **Ekonomiklik ve Özen**
- ➔ **Ödemelerde Açıklık**
- ➔ **Tanıtım Bakımından Ciddiyet/Rekabet**
- ➔ **Meslektaşlık**



DUD İlkeleri

- ➔ **Dürüstlük**
- ➔ **Gizlilik**
- ➔ **Tarafsızlık/Bağımsızlık**
- ➔ **Çıkar Çatışması**
- ➔ **Standartlara Bağlılık**
- ➔ **Yetkinlik**



UDSK İlkeleri

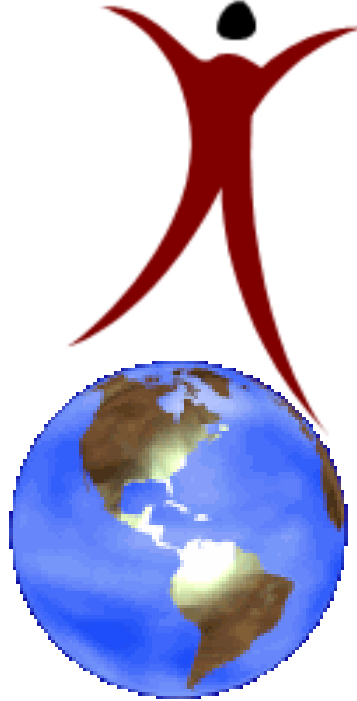
- ➔ Tanımlar**
- ➔ Varsayımlar**
- ➔ Kısıtlayıcı Koşullar**
- ➔ Değerleme Uzman**
- ➔ Etik Kurallar**
- ➔ Yetkinlik**



**TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
DİYARBAKIR ŞUBESİ**



TEŞEKKÜRLER...



Erol KÖKTÜRK