

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE ÇOK BOYUTLU YAKLAŞIMLAR*

MULTIDIMENSIONAL APPROACHES IN REAL ESTATE VALUATION

İsmail KOCABIYIK†
Recep ÖKTEM‡

Öz

Gayrimenkul nesnesinin kullanım alanı gelişen uygarlık ve derinleşen ekonomi ile birlikte salt barınma bağlamından uzaklaşmış yatırım, portföy, kredilendirme, teminat, ipotek gibi alanlarla çeşitlenmiştir. Bu çeşitlenme ise “Gayrimenkulün değeri nedir?” sorusunu beraberinde getirmiş, bu soruya ise değerlendirme sürecinin ürünü olan değerlendirme raporları cevap vermiştir. Gayrimenkul değerinin doğru ve güvenilir bir şekilde tespit edilmesi amacı ile yerel çapta düzenlemeler yapılmış, ekonomik faaliyetlerin globalleşmesi ile beraber bölgesel ve global çapta standardizasyona gidilmiştir. Bu bağlamda, bu çalışmada gayrimenkul değerlendirme raporları global boyutta çok taraflı incelenerek, çok boyutlu bakış açısı sunmak amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda, değerlendirme faaliyetlerinin globalleşmesinde ve standartlaşmasında öncülük eden ve değerlendirme alanında global öneme sahip Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS), ABD Değerleme Kurumu (TAF), Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA) ve Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) örgütlerinin değerlendirme raporu standartları incelenmiş, aralarındaki ortak yaklaşım tespit edilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği, Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu, ABD Değerleme Kurumu

Jel Kodu: M49, G21, K25

Abstract

The usage area of real estate object, along with developing civilization and getting detailed, has been moved away from just housing context and extended to area such as investment, portfolio, crediting, guarantee, mortgage. This extension has brought the question of “What is the value of real estate?” and the valuation reports, which are the products of the valuation process, has answered this question. Local regulations was implemented, along with the globalization of economic activities, regional and global standardization has been implemented. In this context, in this study, it is aimed to present, by examining real estate valuation reports multilaterally, a multi-dimensional perspective. In accordance with this aim, The valuation report standards of RICS, The Appraisal Foundation, TEGoVA and IVSC, which have global significance and have pioneered the globalization and standardization of valuation activities, was examined and tried to determine mutual approach.

Key Words: Real Estate, Valuation, International Valuation Standards Council, The European Group Of Valuers' Associations, The Royal Institution Of Chartered Surveyors, The Appraisal Foundation

Jel Codes: M49, G21, K25

* Bu makale, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı Bilim Dalı'nda savunulmuş ve bilimsel olarak kabul edilmiş “Gayrimenkul Değerlemesinde Çok Boyutlu Perspektif” isimli yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

† Doktora Öğrencisi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü ismailk2020@ogr.iu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-1978-3629

‡ Doktor Öğretim Üyesi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Muhasebe ve Vergi, Uygulamaları Bölümü, recep.oktem@marmara.edu.tr ORCID: 0000-0002-0350-4912

1. Giriş

Gayrimenkul nesnesinin insan açısından önemi başlangıçta sadece barınma ihtiyaına hizmet etme işlevi ile sınırlı olup nesnenin sahiplik unsuru n plandayken, gelişen uygarlık ile birlikte, bu önem salt barınma bağlamından uzaklaşıp yatırım, portföy oluşturma, kredilendirme, teminat, ipotek, vergilendirme gibi ekonomik işlevlerle çeşitlenerek sahiplik unsurunun yanında gayrimenkulün değeri kavramı da ortaya çıkmış ve gayrimenkulün değeri kavramı gayrimenkul ile ayrılmaz bir bütün olmuştur.

Gayrimenkulün değeri kavramı başlangıçta sahiplik üzerine temellendirilmiş kişiler arası, yalın ve ticari bir konu iken bilim, ekonomi, ticaret, ulaşım ve iletişim gibi faaliyetlerin gelişmesi sonucu yerel bir konuya dnrmş ardından serbest piyasa teorisinin global ölçekte kabul, yatırımların ülke sınırlarını aşması, derinleşen ekonomik sistem ve regülasyonlar ile birlikte bağlam salt sahiplikten uzaklaşmış, değerin kullanım amacı ve bağlamı çeşitlenmiş, konu uluslararası çapta bir boyut kazanmıştır. Gayrimenkul nesnesinin işlevinin ve değerinin kullanım alanının çeşitlenmesi ve yatırımların ulusal sınırları aşması sonucunda doğru ve güvenilir değer bilgisine ihtiyaç duyulmuş bu ihtiyaa ise değerleme sürecinin sonucu olan gayrimenkul değerleme raporları cevap vermiştir. Raporların sunduğu değer bilgisi, değer kavramının doğru, güvenilir bir Şekilde tespit etme; tespit edilen değer bilgisinin ise güvenilir, doğru bir Şekilde raporlanma sorununu da beraberinde getirmiş bunun sonucunda ise değerleme iklimleri işığında değerleme alanında global çapta standartlaşmaya gidilmiştir. Bu standartlaşma, dünyada önde gelen bazı yerel ve bölgesel çapta öneme sahip kurum ve kuruluşların öncülüğünde gerçekleşen bir süreç olup günümüzde de halen devam etmektedir.

Bu bağlamda, bu çalışmada, değerleme faaliyetlerinin global ölçekte standartlaşması ve regülasyonlarında bölgesel ve küresel öneme sahip Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS), ABD Değerleme Kurumu (TAF) ve Avrupa Değerleme rgtleri Birliği (TEGoVA) rgtlerinin değerleme raporu standartları incelenip aralarındaki ortak noktalar tespit edilerek gayrimenkul değer bilgisi kullanıcılarına global ölçekte çok taraflı bakış açısı kazandırılması amaçlanmıştır. Bu bakış açısı, uzun vadede global ölçekte tek bir standart altında toplanması hedeflenen değerleme standartları çalışmalarında ileriye yönelik fikir oluşturma ve global ölçekte güncel değerleme ikliminde değerleme raporları standartlarını analizi bağlamında önemlidir.

2. Temel Kavramlar

2.1. Gayrimenkul Kavramı

Birçok disiplinde karşımıza çıkan ve ‘‘kavramsal kargaşa’’ olarak adlandırılan sorun, eř anlamlı ve birbirleri yerine farklı bağlamlarda kullanılan kavramları ifade etmektedir. Bu açıdan değerleme ikliminde de karşılaşılan ve ikilem yaratan bu kavramların yerine genel kabul gören kavramsal ereve kurumsal olarak ele alınacaktır.

Gayrimenkulle ilgilenen çevrelerin amaçları doğrultusunda faaliyetlerinin sürdürülebilirliği konunun tanımlanması, sınırlanması ve belirlenmesi ile mümkündür. Bu işlevler yerine getirilirken tanımlanması gereken kavram, ereve, konular ve bu olguların sınırlanması belirleme kriterlerinin tutarlılığı, doğruluğu, Őeffaflıėı, test edilebilirliğidir. Konuyu bu yönüyle ele aldığımızda temel kavram gayrimenkuller ve bunların değeridir. Gayrimenkul kavramı, ‘‘arazi ve toprağın parçası olan her Őey ve toprağa insanlar tarafından bağlanan öğeler’’ olarak tanımlanmaktadır (IVSC, 2003: 442). Gayrimenkul kavramı detaylı olarak, Uluslararası Değerleme Standartları’nda, ‘‘arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentilerini içerir’’ Őeklinde tanımlanmıştır (UDS 2013: 5).

Oysa gayrimenkul değerler, işlevsel boyuta ulaşma aşamasında birçok işlem ve düzenlemeye tabi tutulur. Bunlar ekonomik, mühendislik, mimarlık, hukuki vb. süreçleri içerir. Bu açıdan gayrimenkul, bu işlemlerin hangisine yönelik bir süreçtir? Bu sürecin çeşitli aşamalarında gayrimenkul farklı ölçeklerde işlem görür. Bu işlemin ölçülmesinde ortaya çıkan kavramın belirlenmesi gerekmektedir. Bunu belirleyen ilgililerin koyduğu ölçek ve kriterler karşımıza değer olarak çıkmaktadır. Değer gayrimenkulün el değiştirme esnasındaki olması gereken karşılılığıdır.

Değer kavramı ‘‘belirli piyasa Őartlarında ve belirli bir zamanda bir malın, tahmin edilen satış fiyatı’’ olarak tanımlanmışken (Rostron vd, 2002), Uluslararası Değerleme Standartlarında değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir (IVSC, 2003: 465). Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, ‘‘değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır’’ Őeklinde tanımlanmıştır. ‘‘Bu nedenle değer bir gerçeklik olmayıp belirli bir anda satış amacıyla sunulan mal veya hizmet

için odenmesi muhtemel bir kıymet takdiridir” (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006).

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ise bu çerçevede ele alınan çeşitli yöntemlerin sonucunda ortaya çıkmaktadır. Değer, belli Şartlar altında muhtemel bir kıymet takdiri olunca, değerlemeyi yapan uzman ve kullanacağı modelin onemi artmaktadır. Bu çerçevede gerçeğe en yakın değere odaklanılacaktır.

Arazi; genel olarak toprak parçası olarak adlandırılır. Arazide bulunan diğer unsurlar “kayalar, ağaçlar ve su kaynakları v.b.” unsurları doğa tarafından kalıcı olarak bağlı olan her Őeyi içeren unsurlar için kullanılan bir kavramdır. Arazi aynı zamanda, toprak altındaki doğal kaynaklarını da içermesi olayın görünmeyen yüzüne de vurgu yapar. Gayrimenkul ister doğal isterse insan eliyle yapılmış olsun, araziye kalıcı olarak bağlı olan doğal kaynaklardan oluşan eklentilerin tamamını içerir. Dolayısıyla, arazi yalnızca doğası gereği kalıcı olarak bağlanmış bileşenleri içerirken, araziye yapılacak yapay olarak tanımlanacak kalıcı unsurları da içerir. Bu tür işlemlerin izlendiği piyasalara da “Gayrimenkul Piyasaları” olarak adlandırılır. Bu konularda piyasa araştırması onemli bir veridir.

Gayrimenkulün uluslararası boyutta tanımı, gayrimenkul, temelindeki arsa, arazi ve üzerindeki inşa edilmiş her yapı ile birlikte bir bütündür. (Estes ve Kokus, 1976: 19) Uluslararası Değerleme Standartları’na göre ise “gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir Őeydir.” (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006). Gayrimenkul fiziksel olarak, arsa ve arazinin ayrılmaz parçalarıdır. Gayrimenkul hareketsiz ve somuttur. Gayrimenkul kavramının tanımının unsurları aşağıdakilerden oluşur. (Tre, 2014: 7)

- Arazi/Arsa
- Mineraller ve ağaçlar gibi toprağa bağlı ayrılmayan doğan unsurlar
- Arsa veya araziye yapılmış yapılar, düzenlemeler vb.

Bu bileşenler fiziki unsurları içermekte olup, değerleme boyutunda genel prensipleri uluslararası değerleme ve finansal raporlama standartlarının belirlediği çerçevede ele alınmasıdır.

Ülkemizde mevzuatlar birçok alanda gayrimenkul kavramına yer verirken, her alanın kendi çerçevesinden ele aldığı görülür. Genel bir ereve belirleyen gayrimenkul kavramı, Medeni Kanunu’nun 704. Mad. “değeri ve niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere nakli mümkün olmayan mallara verilen ad” olarak tanımlanmaktadır.

2.2. Gayrimenkul Değerlemesi Kavramı

Ekonomik hayatta değer ve fiyat kavramları ekonomi literatürünün sıklıkla tartışılan konularından biri olarak uygulamada karşımıza çıkmaktadır. Zira değer ve fiyat kavramları farklı ekonomistlerce farklı açılardan tanımlanmakta ve ölçü olarak kabul edilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesinde uygulamada değer kavramıyla fiyat kavramı birbirlerinin yerine kullanılabilmesi ya da ikame edilebilmesi üzerine bazı sorunlar ile karşılaşılmaktadır. Bu sorunların kavramsal kargaşaya neden olduğu söylenebilir. Her iki kavram aynı tabanda kullanılsa da farklı bilgi içerirler.

Gayrimenkul değerlemesinde olduğu gibi, varlıklara ilişkin değer tespitinin doğru, tarafsız ve gerçeğe uygun Şekilde yapılması piyasa katılımcıları için onemli bir konudur. Ülkemizde varlık değerlemesi ile ilgili olarak uluslararası yaklaşımlarla paralellik sağlamak ve kaliteyi artırmak amacıyla, 2017 yılından başlayarak Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)’nin “Uluslararası Değerleme Standartları” uygulanmaya başlanmışır.

Fiyat ve değer kavramlarının ilişkisini ve ayrıştıkları noktaları doğru bir zemine oturtmak değerleme kavramını doğru anlamak ve sağlıklı değerlemeler yapmak açısından önem taşımaktadır. Uygulamada fiyat ve değer kavramları zaman zaman aynı anlamda kullanılmaktadır. Ancak bu iki kavram, ilişkili olmakla birlikte, kuramsal olarak farklı anlamlar içermektedir.

Değer kavramı doğası gereği teoriktir, fiyat ise genellikle doğası gereği gerçektir. Hakkında herhangi bir anlaşmazlık veya görüş bulunmayan belirli bir talep fiyatı veya satış fiyatı olabilir. Ancak değer, doğası gereği bir fikirdir ve rekabetçi bir piyasanın yokluğunda, aranan değerin doğru veya tartışılmaz olduğuna dair hiçbir kesinlik olamaz. (Miller ve Geltner: 2005)

Değer, göreceli olarak değer, liyakat veya önem ile ticaret veya ticarete olduğu gibi parasal veya maddi değer, bir Őeyin değiş tokuş edilebileceği diğer Őeylerin miktarı veya bazı değişim araçları açısından değeri olarak tanımlanmışır. Fiyat, herhangi bir Őeyin satın alındığı, satıldığı veya satışa sunulduğu para miktarı veya

eşdeğeridir. (www.dictionary.com/: 18.08.2020) Fiyat kavramı, dar anlamda parasal karşılık olarak, eder, paha, parasal değer ölçüsü gibi ifadelerle tanımlanmaktadır. Fiyat geniş bir şekilde “parayla ifade edilen değer; mal ya da hizmetleri satın almak için gereken, bir satıcının mal ya da hizmetler üzerindeki hakkından vazgeçmek için istediği para miktarı” olarak tanımlanabilir. (Encyclopedia of Banking and Finance, 1962: 591)

Değer kavramı günlük hayatta “belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi” anlamında geldiği görülür.

Değer kavramının açıklanması ekonomi biliminin en karmaşık sorunlarından ve tartışma konularından biri olarak gündeme gelmektedir. Literatürde değer kavramı, kıymet, önem ölçüsü, paha, karşılık, görelî bedel, parasal bedel, fayda gibi ifadelerle tanımlanmaktadır. Değer kavramı, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre, “Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat”, veya “Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalarır”. “Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değerin belirlenmesinde dayanan varsayım değerleme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir” (UDS 2013:10). Bir malın değerinin olabilmesi, öncelikle o malın “yararlılık” özelliğine sahip olmasına bağlıdır. Bir malın yararlılığı ne kadar büyükse, değeri de o oranda artar. *Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır. Bu nedenle ekonomik yaşamda belirleyici olan değer değil, fiyattır.*

Değerleme, kavramına gelindiğinde, kavramın İngilizce karşılığı “appraisal” veya “valuation” kelimeleridir. Sözlük tanımı değer tespit etme faaliyeti, değer biçme, bir varlığın değerini belirleme olan değerleme kavramının, literatür ve değerlemeye yön veren kurum ve kuruluşlar tarafından hizmet ettiği amaca göre çeşitli tanımları mevcuttur. (www.tdk.gov.tr/: 25.12.2020) Değerleme bir varlık veya yükümlülüğün değerinin belirlenmesi sürecinde tarafsız ve uzman bir kişi tarafından kıymetin tahmin ve takdir edilmesi olarak tanımlanmaktadır (Lehman ve Phelps, 2005:119). Literatürde yer alan tanımlardan bazıları şu şekildedir; Değerleme; tanımlanmış bir gayrimenkul değeri için savunulabilir ve desteklenen profesyonel bir görüş ve yazılı rapor olarak ifade edilmektedir. (Miller ve Geltner: 2005) Gayrimenkul gibi varlıklar edinme, elden çıkartılma veya finansal raporlama sürecinde değerleme işlemine tabi tutulurlar (Downes ve Goodman, 2003:768). Değerleme kavramı, gayrimenkul bağlamında, gayrimenkulün değerinin tam veya yaklaşık olarak saptanması süreci, işlemi, finansal piyasalarda bir varlığın piyasa değeri ile gerçek değeri arasındaki farklılık inceleyen en temel analiz olarak tanımlanmıştır. (Alp ve Yılmaz, 2000: 200; Aydın, 2012: 90) Ana hatları ile incelediğimiz zaman, değerleme kavramını bir varlığın değerleme zamanındaki muhtemel değerinin objektif, şeffaf, bağımsız ve tarafsız ölçüler eşliğinde değerini tespit etme işlemi olarak tanımlayabiliriz. (Bakır, 2009: 11)

Değerleme işlemlerin raporlama aşamasında Uluslararası Değerleme Standartlarına göre izlenirken;(UDS 104 2017:32-33)

- Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)
- Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD) kriterlerini esas alması diğer bir ifadeyle uygulaması gerekecektir.

İçinde bulunduğumuz dönemde tüm alanların üzerinde hemfikir olduğu ortak bir değerleme tanımıyla karşılaşılmasının nedeni, değerleme kavramının konu ve alan esaslı olmasına ek olarak objektif bir veriye dayanmaması katılabilir.

Gayrimenkul değerlemesi, esasında toplumun bakış açısını betimleyen bir kavramı ifade etmekte olup belirli bir değer tanımı açısından belirli bir zamandaki gayrimenkul için ödenmesi olası bir fiyatın tahmininden ibarettir. (Çağatay ve Tecim, 2016: 381)

Bir gayrimenkul projesinin, yatırımının veya gayrimenkul ile ilişkili faydaların belirli bir tarih ve zamandaki değerinin tespit etme maksadı ile yapılan faaliyete gayrimenkul değerleme denir. Değerleme yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmalıdır: (Bozan vd, 2009: 331)

- Uluslararası çapta kabul edilmiş analiz ve yöntemlerin kullanılması
- Nitelikli kullanım ve piyasa şartlarının dikkate alınması
- Tecrübe ve bilgi birikiminin entegre edilmesi
- Minimum hata payı ile bunların raporlanması
- Belirli bir tarihte bu işlemlerin yapılması ve belirtilmesi.

Gayrimenkul değerlenmelerinin güvenilir bir şekilde yapılmaması ve değer tespitinin gerçeği yansıtmaması durumunda alım-satım ve kredilendirme, yasal düzenlemelere bağlı birçok alanda “kamulaştırma, özelleştirme ve sigorta” boyutunda ekonomik ve sosyolojik yönden çeşitli olumsuz sonuçlara yol açabilme olasılığı taşımaktadır.

Bu sebepleri de içeren gayrimenkul değerlemesinin objektif olarak yapılma gereği ayrıcalıklı bir konu olarak ele alınmalıdır.

2.3. Gayrimenkul Değerleme Süreci

Gayrimenkul değerleme sürecinde güvenilir bilgi kullanımında, uluslararası boyutta kullanılan yöntemlerin sağlayacağı katkı ve yönlendirici destek tartışmasıdır. Bu tür bilgi kullanımının bilgilerin bütünleştirilmesi ile gerçekleşeceği yadsınamaz.

Gayrimenkul değerleme sürecinde güvenilir bilgi kullanımı entegre sistemin katkısıyla artmaktadır. Bu bağlamda değerleme süreci bir bilgi üretme sürecidir ve sonucunda değer yaratmak hedeflenir.

Değerleme süreci, sübjektif veriler ışığıyla objektif bir sonuca ulaşma çabasıdır. Söz konusu değerleme süreci, değerleme uzmanının “gayrimenkulün değeri nedir?” sorusuna yanıt verebilmek için takip ettiği sistematik yöntemler bütünüdür. Değerleme süreci değerleme uzmanının görevini kabul etmesi ile birlikte başlar ve değer tespitinin raporlanıp müşteriye sunulması ile sona erer (Hepeşen, 2017: 13).

Değerleme süreci sonucunda her ne kadar sayısal sonuçlar üretilse de, bu süreç değerleme uzmanının kişisel görüş ve yargılarından etkilenmesine müsaittir. Bu durum yalnızca değerleme uzmanının tecrübe ve bilgi birikimini kullandığı karar aşamasında değil, değerleme süreci ile ilgili veri ve değerkenlerin seçimi sırasında da ortaya çıkabilmektedir. Değerleme sürecinin objektif ölçülerinin uygulanabilmesi değerleme sonuçlarının hem güvenilirlik hem de karşılaştırılabilirlik açısından daha verimli kılar. (Ayan, 2010: 383)

Değerleme sürecini özetle, sübjektif unsurlar ile birlikte, genel kabul görmüş değerleme yöntemlerini uygulayarak objektif sonuca varma süreci olarak tanımlayabiliriz. Değerleme sürecinin profesyonelleştirilebilmesi için sürecin standartla ile belirlenmesi, değer tespit ve tahminlerinde şeffaflık ve güvenilirliğinin sağlanması ve değerleme uzmanlığı mesleğinin teorik çerçevesi, kanuni ve kurumsal yönlerinin güçlendirilmesi gerekmektedir. (Tanrıvermiş, 2008: 120)

Gayrimenkul değerlemesi yaygın olarak aşağıdaki adımları takip etmektedir: (Floyd, 1990: 36)

- Değerlemenin maksadının belirlenmesi
- Ön hazırlık yapılması, verilerin seçilmesi ve toplanması
- Gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımının tespit edilmesi
- Uygun değerleme yöntemlerinin tespit edilip uygulanması
- Değerleme sonuçlarının karşılaştırılması ve nihai değer tahmini
- Değerleme sonucunun ve tespit edilen değerin raporlanması.

ABD Değerleme Kurumu (TAF) değerleme aşamalarını şu şekilde belirlemiştir: (www.appraisalfoundation.org: 30.06.2020)

- Sorunun tanımlanması
- Araştırmanın kapsamının belirlenmesi
- Veri toplanması ve gayrimenkullerin tanımlanması
- Verilerin analizi
- Arsa-arazi değerinin tahmin edilmesi
- Maliyet, emsal ve gelir yöntemlerinin uygulanması
- Bulunan değerlerin bağdaştırılması ve nihai değer tahmini
- Değerin raporlanması

RICS için ABD ve İngiltere için değerleme aşamaları şoyledir:

Tablo 1. RICS için ABD ve İngiltere için Değerleme Aşamaları

Amerika Birleşik Devletleri	İngiltere
<ul style="list-style-type: none"> • Sorunun tanımlanması • Genel verilerin toplanması • Belirli verilerin toplanması • Karşılaştırılabilir verilerin toplanması • Analiz • Arzu edilen ek değerleme yaklaşımı • Karar 	<ul style="list-style-type: none"> • Sorunun tanımlanması • İhtiyaç duyulan veriler • Karşılaştırılabilir verilerin toplanması • Düzeltme • Analiz • Düzeltme • Karar

Kaynak: Diaz, J. (2002). Behavioural Research in Appraisal and Some Perspectives on Implications for Practice, RICS Foundation, Research Review Series, August 2002, s.3,4

TEGoVA'ya göre değerleme süreci aşağıdaki özellikleri içermelidir: (TEGOVA, 2016: 14)

- Sözleşme şartları ve değerlemenin yapılacağı esas, değerlemenin bildirilmesinden önce yazılı olarak belirtilmeli ve kararlaştırılmalıdır.
- Değerleme araştırılmalı, hazırlanmalı ve yazılı olarak profesyonel bir standartta sunulmalıdır.
- Yapılan çalışma rapor edilen değer görüşünü desteklemek için yeterli olmalıdır.
- Bir değerlemenin sunulmasından sonra elde edilen veriler, yaklaşımda yapılan analiz ve değerlendirmelerin veya rapor edilen değer görüşünü sağlayan yaklaşımların değerlemenin türü ve ölçeği için yeterli olduğunu doğrulamak için yeterli olmalıdır.

Yukarıda bahsedilen adımlarda ortak ve önemli bir adım ön plana çıkmaktadır: değerleme yöntemlerinin kullanılması vasıtası ile varlığın değerinin tespiti. Sosyal bilimlerin kapsamına giren değerleme işlemi, esasında bir varlığın değerinin doğru bir şekilde tahmin edilmesini hedeflemektedir. (Wurtzebach ve Miles,1991: 162)

3.Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Uluslararası Kuruluşlar

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin uluslararası kuruluşlar gayrimenkul değerlemesinde iklim olarak nitelendirilebileceğimiz ilkeleri benimsemişlerdir. Her birinin farklılıkları olsa da ortak noktaları buldukları bölgede gayrimenkullerin gerçeğe en yakın değerini belirlemek olduğu söylenebilir.

Değerleme mesleğinin standart ve yasal zemin ile desteklenip bir sisteme oturtan ülkelerin değerleme kurumlarını oluşturdukları görülmüştür.

Uluslararası değerleme standartlarını oluşturmak ve uluslararası çapta kabulünü sağlamak, değerleme faaliyetinde güvenilirlik ve şeffaflığı temin etmek, gayrimenkul yatırımları için uluslararası değerleme standartları oluşturmak, meslek alanındaki kurum ve kuruluşları bir arada toplayarak iletişimi etkinleştirmek gibi çeşitli amaçlarla uluslararası çapta birçok değerleme örgütü kurulmuştur. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin kurum ve kuruluşların öncelikli misyonları şoyledir: (Güngör, 1999: 29)

- Mesleki etik ve değerlere paralel faaliyet gösterecek gayrimenkul değerleme uzmanları belirlemek ve onları yetiştirerek standartlar oluşturmak.
- Yeni stajyerler yetiştirmek ve yetişmiş olanlarında mesleki bilgi, becerilerini arttırmak amacıyla eğitim sistemleri geliştirerek eğitim vermek
- Değerleme faaliyetlerinin icrası sürecinde uyulması gereken mesleki standartları ve etik düzenlemeleri hazırlayarak mevzuata katkı sağlamak.

3.1. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)

20.yy'da meydana gelen ekonomik olay ve gelişmeler gayrimenkul değerlemesi alanında profesyonelleşme ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Serbest piyasa teorisinin global çapta kabulü ve yatırımların ulusal sınırları aşması ile birlikte gayrimenkul nesnesinin kullanım alanı salt sahiplik ve barınma bağlamında uzaklaşmış, bağlam kredilendirme, yatırım, teminat, ipotek, miras vb. gibi alanlarla çeşitlenmiştir. Bu çeşitlenme beraberinde gayrimenkul ve değerleme alanında paradigma değişimine sebep olmuş, değişen paradigma ise değerleme faaliyetinde standardizasyonu da beraberinde getirmiştir. Ekonomik faaliyet ve yatırımların ulusal sınırları aşması

ile birlikte gayrimenkul ve değerin kullanım alanının çeşitlenmesi “standardizasyonda globalleşme” ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Bu bağlamda Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) ve ABD’deki değerleme kuruluşları eşliğinde 1981 yılında Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi (TIAVCS) kurulmuş, 1994 yılına gelindiğinde ise komitenin adı Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) olarak değişmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, çeşitli ülkelerdeki profesyonel değerleme kuruluşlarını kapsayarak bunları tek bir yönetmelik etrafında birbirine bağlayan bir kuruluştur. Konseye değerleme alanındaki uzman kurumlar, değerleme uzmanları meslek örgütleri ve akademik kurumlar ye olabilmektedirler. Konseyin toplamda 46 farklı ülkeden, 100’ aşkın yesi bulunmaktadır. Türkiye’den Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi bölümü kuruma üyedir. (www.ivsc.org; 01.10.2020)

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, değerleme mesleğinin küresel standart belirleyicisi olarak hareket eden ve kamu yararına hizmet eden kar amacı gütmeyen bir organizasyondur. Bu kuruluş, bir değerleme ticareti kuruluşu değildir. IVSC, uluslararası değerleme standartlarını yükseltme amacındadır ve bağımsız bir küresel liderler kurulu IVSC Mütevelli Heyeti (The IVSC Board of Trustees) tarafından denetlenmektedir. Dünyadaki değerlemede tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan, yüksek kalitede Uluslararası Değerleme Standartları geliştirmek kuruluşun temel hedeflerindedir. (www.ivsc.org;01.10.2020)

Konsey’in öncelikli olarak amaçları şu şekildedir: (www.ivsc.org: 01.10.2020)

- Tüm dünyada değerleme faaliyetlerinde tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan yüksek kaliteli Uluslararası Değerleme Standartları geliştirmek,
- Dünya çapında değerleme meslek kuruluşları tarafından sağlanan değerleme profesyonelliği ile birlikte uluslararası değerleme standartlarının benimsenmesini teşvik etmek.

IVSC Mütevelli Heyeti (The IVSC Board of Trustees), değerleme, muhasebe, düzenleme, standart belirleme, hkmet, bankacılık ve yatırım konularında dünya liderlerinden oluşur. Mütevelli Heyetleri, uluslararası ticarete, IVSC’ nin çalışmalarına rehberlik etmek ve ilerletmek için bu geniş kollektif deneyime dayanan geniş ve yüksek profilli geçmişlere sahiptir. Mütevelli Heyeti, IVSC’nin yönetiminden, stratejik yönünden ve finansmanından ve teknik kurulların atanmasından ve gözetiminden sorumludur. (www.ivsc.org: 01.10.2020)

3.2. Avrupa Değerleme rgtleri Birliği (TEGoVA)

Avrupa Değerleme rgtleri Birliği (The European Group of Valuers Associations –TEGoVA), Belçika Yasası uyarınca Brüksel’de kurulmuş kar amacı gütmeyen bir organizasyondur (www.tegova.org: 18.12.2020). TEGoVA, 1995 yılında TEGOVOFA ile EUROVAL derneklerinin birleşmesi ile ortaya çıkmıştır. (Kktrk, 2009: 3) TEGoVA, ulusal değerli kuruluşlar birliğinin Avrupa şemsiye organizasyonudur. Temel amacı, değerleme uygulaması, eğitim ve nitelik için olduğu kadar kurumsal yönetim ve değerli değerler için etik içinde uyumlaştırılmış standartların oluşturulması ve yayılmasıdır (www.tegova.org 18.12.2020).

TEGoVA, Avrupa ülkelerin içinde faaliyet gösteren değerleme örgütleri arasında koordinasyon ve işbirliği sağlamak ve değerleme alanında standartlar ve kurallar oluşturmak için kurulmuş bir örgüttür. TEGoVA’ya ye olabilmek için Avrupa Birliği yesi bir ülkenin kuruluşlarından biri olma zorunluluğu bulunmaktadır. Avrupa Birliği yesi ülkelerin kuruluşları örgüte tam ye olarak diğer ülke yeleri ise assosiyeye veya gözlemci ye olarak kabul edilmektedir. Tam yeler haricindeki üyelerin genel kurulda oy hakları bulunmamaktadır. (Tanrıvermiş, 2017: 452) Kuruluşun 37 ülkeden, 71 kurum/kuruluş ile birlikte toplamda 70.000 yesi bulunmaktadır. TEGoVA’nın temel amacı, değerleme mesleğinin bilimsel ve eğitimsel tanıtımı ve Avrupa değerleme standartlarının uyumlaştırılmasından ibarettir. (www.tegova.org: 18.12.2020)

TEGoVa, Uluslararası Değerleme Standartları konseyi ile yakın işbirliği yürütmektedir. Bu işbirliğinin esasında global çapta değerleme yöntemleri ve raporlamaya ilişkin ilke ve standartları oluşturarak değerleme üzerine şeffaflık ve güvenirliği sağlamaktır. TEGoVA, bu amaç ile birlikte, uluslararası antlaşmalarla uyumlu olarak Uluslararası Değerleme Standartları ile yakın işbirliği içinde standartlar oluşturmuştur. Oluşturulan standartlar yeniliklere açık ve revize edilebilir olup bu sayede serbest rekabet ve dünya ticaretinin geliştirilmesi amacına katkı sağlamaya çalışmıştır. (Güngör, 1999: 31)

TEGoVA, yasal kurul olan Genel Kurul ve Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Genel Kurul tüm üyelerden oluşur. Örgütün en yüksek yönetim organıdır. Her yıl ilkbahar ve sonbaharda iki genel kurul toplantısı yapılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Kurul Başkanıdır. Yönetim Kurulu en az beş en çok sekiz ye dernekten oluşur. Genel Kurul tarafından aynı zamanda üç yıllık bir süre için seçilirler, yenilenebilirler (www.tegova.org 18.12.2020)

Aşağıdaki sorunlar TEGoVA ve Avrupa Birliği’nin incelediği konuları kapsamaktadır: (www.tegova.org: 18.12.2020)

- Binaların Enerji Performansı Direktifi, Avrupa'daki tüm binalar için enerji performans sertifikaları (EPC) vermektedir.
- Alternatif Yatırım Fonu Yöneticileri Direktifi'nde, TEGoVA, emlak varlıklarının bağımsız olarak değerlemesini ve emlaklara uyarlanmış değerlendirme sıklıklarını sağlamak için Avrupa Komisyonu, Avrupa Parlamentosu ve Bakanlar Konseyi ile birlikte çalışmaktadır.
- Açık uçlu emlak fonları için bir AB pasaportu çalışmasında TEGoVA, Komisyon ile değerlendirme sıklığı, değerlendirme ve satış ve satın alma fiyatı, değerleyicinin düzenleyiciye bildirim ve asgari profesyonel tazminat sigortası teminatı konusunda uyumlaştırılmış kurallar üzerinde çalışmaktadır.
- Avrupa Komisyonu, konut kredisi piyasasını serbest bırakmak istiyor, böylece insanlar istedikleri yerde ikincil konut satın almak için kendi bankalarını kullanabilirler: Değerleme burada çok önemlidir. Komisyon'un taslak Tavsiye Kararı, üye devletlerin TEGoVA'nın Avrupa Değerleme Standartları'nın kullanımını teşvik etmelerini ve üye devletlerin "TEGoVA tarafından belirlenenler" gibi mülk değerleyicileri için asgari mesleki niteliklerin varlığını ve kendi bölgelerine uymalarını sağlamalarını önerir.

TEGoVA, bu bağlamda 1980 yılların başından beri Avrupa Değerleme Standartları yayımlamaktadır. 13 Mayıs 2016'da Brüksel'deki Avrupa Değerleme Konferansında, bu standartların 8. baskısı oluşturuldu (www.tegova.org; 18.12.2020). Kurumun yayınladığı standartlar Blue Book isminde yayımlanmaktadır.

3.3. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)

Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (The Royal Institution of Chartered Surveyors –RICS) İngiltere'nin başkenti Londra'da, 1868 yılında kurulmuş olup, kuruluşun geçmişi 1792'ye kadar uzanmaktadır. (www.rics.org; 25.03.2020) Değerleme alanında uluslararası çapta etkili bir kuruluştur. Bu örgüt Red Book olarak da bilinen Değerleme El Kitabı (Appraisal and Valuation Manual)'ı yayınlamıştır. Bu kitabın yayınlanmasının amacı bir kurallar bütünü tanımlanması ve bunların uygulanmasının tutarlı olarak takip edilmesidir. Red Book'taki standartlar ulusal ve uluslararası olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Uluslararası bölüm önemli ölçüde Uluslararası Değerleme Standartlarına dayanmaktadır. Uzun vadede ise Uluslararası Değerleme Standartları ile örtüştürülerek bu sayede ise global bazda genellemeye katkı sağlamak hedeflenmektedir. (Köktürk, 2009: 3) RICS, arazi, emlak, inşaat ve altyapı değerlemesinde, yönetiminde ve geliştirilmesinde uluslararası standartları destekleyen ve uygulayan küresel bir kuruluştur. RICS, değerlendirme organizasyonu olmanın yanı sıra eğitim, seminer vermekte ve araştırmalar da yapmaktadır. RICS'in dünya genelinde ofisler ve çalışanları bulunmaktadır. Kurum, dünya çapında kilit pazarlarda, standartları belirleyen ve uygulayan ve arazi, mülk ve inşaatla en çok aranan mesleki duruma erişim sunan lider bir kurum olarak tanınmayı misyon olarak belirlemiştir. (www.rics.org 25.03.2020)

RICS, aynı zamanda İngiltere'deki gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul ile ilişkili tüm faaliyetlerden sorumludur. RICS İngiltere'de bulunmasına rağmen küresel bir organizasyondur. (Yomralıoğlu ve Diğerleri, 2012:7) RICS'in uzmanlık alanları; değerlendirme, varlık ve tesis yönetimi, gayrimenkul incelemesi, ticari gayrimenkuller, inşaat ekonomisi ve inşaat, gayrimenkul yönetimi, arsa ve arazi etütleri, proje yönetimi, çevre, finans ve genel değerlendirme uygulamaları konularıdır. (Tanrıvermiş, 2017: 456) Üyeliğe kabul edilen adaylara RICS tarafından Lisanslı Eksper (Chartered Surveyor) ünvanı ve imza yetkisi verilmektedir.

3.4. ABD Değerleme Kurumu (TAF)

ABD Değerleme Kurumu (The Appraisal Foundation -TAF), Amerika Birleşik Devletleri'nde değerlendirme mesleği alanında önde gelen bir otoritedir. Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanları için Kongre tarafından onaylanmış standartları ve nitelikleri ve ayrıca kişisel mülk değerlendirme uzmanları için nitelikleri belirler ve tüm değerlendirme uzmanları için tanınmış değerlendirme yöntemleri ve teknikleri konusunda gönüllü rehberlik sağlar. Bu çalışma, değerlendirmelerin bağımsız, tutarlı ve objektif olmasını sağlayarak mesleği ilerletmektedir. Merkezi Washington DC'de bulunan The Appraisal Foundation, Mütevelli Heyeti tarafından yönetilmektedir. The Appraisal Foundation ayrıca mesleğin değişen koşullara uyum sağlamasını ve iki bağımsız kurulun Değerleyici Nitelikleri Kurulu (Appraiser Qualifications Board (AQB)) ve Değerleme Standartları Kurulu (Appraisal Standards Board (ASB)) çalışmalarında ilerlemeye devam etmesini sağlar. (www.appraisalfoundation.org; 30.06.2020)

1986 yılında, Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada'da önde gelen dokuz profesyonel değerlendirme kuruluşu, tasarruf ve kredi sektöründeki krize yanıt olarak Tekdüzen Profesyonel Değerleme Uygulama Standartları (USPAP) üzerine bir Komite kurmuştur. 1987'de Komite, USPAP'ı ABD'de genel kabul gören değerlendirme standartları kümesi olarak uygulamak üzere Vakıf kurmuştur. Bu kuruluşlar, değerlendirmelerin belirlenmiş ve kabul edilmiş standartlara dayandırılmasının önemini kabul etmişlerdir. Vakıf bir üyelik kuruluşu değil, diğer kuruluşlardan oluşur. Bugün, Sponsor Organizasyonlar ve Danışma Kurulları ile, yüze yakın kuruluş, şirket ve devlet kurumu Vakfa bağlıdır. (www.appraisalfoundation.org; 30.06.2020)

Mesleki Değerlendirme Uygulamasının Tekdüzen Standartları (USPAP), Amerika Birleşik Devletleri'nde değerleme mesleği için genel olarak kabul gören etik ve performans standartlarıdır. USPAP, 1989 yılında Kongre tarafından kabul edilmiştir ve gayrimenkul, kişisel mülk, iş ve toplu değerlendirme dahil olmak üzere her türlü değerlendirme hizmeti için standartlar içermektedir. Federal olarak ilgili gayrimenkul işlemlerinde yer alan devlet lisanslı ve devlet sertifikalı eksperler için uyumluluk gereklidir. USPAP her iki yılda bir güncellenir, böylece değerleme uzmanları değer hakkında tarafsız ve düşünceli görüşler sunmak için ihtiyaç duydukları bilgilere sahip olur. ABD'de bir gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için, değerleme uzmanlarının 15 Saatlik Ulusal USPAP Kursunu (veya eşdeğerini) almaları gerekir. Buna ek olarak, gayrimenkul değerleme uzmanlarının 7 saatlik Ulusal USPAP Güncelleme Kursunu (veya eşdeğerini) her iki takvim yılında bir alması gerekir. (www.appraisalfoundation.org: 30.06.2020)

Bu Standartlar, 1986-87 yıllarında Geçici Standartlar Komitesi tarafından geliştirilen ve 1987'de Değerleme Vakfı tarafından telif hakkıyla korunan orijinal Mesleki Değerlendirme Uygulama Standartlarına dayanmaktadır. Orijinal Tek Tip Standartların geçerlilik tarihi 27 Nisan 1987'dir. ASB'nin 1989'da kurulmasından önce, USPAP Kuzey Amerika'daki büyük değerlendirme kuruluşları tarafından kabul edildi. USPAP, Amerika Birleşik Devletleri'nde genel kabul görmüş ve kabul edilmiş değerleme uygulama standartlarını temsil etmektedir. Değerleme Standartları Kurulu, 30 Ocak 1989 tarihli organizasyon toplantısında, orijinal USPAP'ı ASB tarafından ilan edilen ilk değerlendirme standartları olarak oybirliğiyle onayladı ve kabul etti. USPAP'nin bölümleri, değerlendirme mesleğine, değerlendirme hizmeti kullanıcılarına ve kamuya, belirlenmiş prosedür kurallarına uygun olarak maruz kaldıktan sonra ASB tarafından değiştirilebilir, yorumlanabilir, desteklenebilir veya kullanımdan kaldırılabilir. Yıllar içinde, USPAP değerlendirme uygulamasındaki değişikliklere yanıt olarak gelişmiştir. (TAF, 2018 :1)

The Appraisal Foundation, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin (IVSC) Kurumsal Üyesi ve sponsorudur. Ayrıca The Appraisal Foundation, IVSC Danışma Forumu Çalışma Grubunun aktif bir katılımcısıdır. The Appraisal Foundation ve IVSC, değerleme standartlarını uyumlaştırmak için birlikte çalışmaktadır. USPAP, varlık ve yükümlülükler için değerleme standartlarıdır. ABD ile sınırlı olmamakla birlikte, USPAP uluslararası standartlar olarak oluşturulmamıştır. (TAF ve IVSC, 2018: 1)

4. Gayrimenkul Değerlemede Çok Boyutlu Raporlama

4.1. Uluslararası Değerleme Standartları Değerleme Raporu Standardı

“Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında bir değerleme raporunun fayda sağlaması için raporun değerleme çalışmasının kapsamının, amacının ve amaçlanan kullanımının açık ve doğru bir şekilde tanımlanması ve değerlemeyi etkileyen tüm varsayımların, özel varsayımların, önemli veya anlamlı belirsizliklerin sınırlandırıcı koşullarının belirtilmesi gerekir. Değerleme raporunda ne kadar ayrıntıya girilmesi gerektiği hususu, değerlemenin amacı, değerlemesi yapılan varlığın karmaşıklığı ve sözleşme şartlarına göre belirlenir. Bu standarda uyum belli bir rapor şeklinin veya formatının benimsenmesini gerektirmemekle birlikte; raporun değerleme görevinin kapsamı, yapılan çalışmalar ve ulaşılan sonuçlar hakkında kullanıcılara yeterli bilgi vermesi gerekir. Ayrıca raporun, değerleme çalışmasıyla geçmişte herhangi bir ilişkisi olmamış uygun deneyimdeki bir değerleme uzmanının gözden geçirmesine ve aşağıdaki rapor türlerinin unsurlarından uygulanabilir olanlarını anlayabilmesine elverişli olması gerekli görülmektedir.” (UDS 103, 2017: 20). Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi standartlarında iki tane değerleme raporunu sunmaktadır:

- Değerleme Raporları
- Gözden Geçirme Raporları

Değerleme Raporları

“Bir varlığın veya varlıkların değerlemesine dair bir görevin sonucu olan raporların aşağıdaki hususlarda açıklama içermesi gerekir:

- A) Değerleme görevi için uygulanabilir oldukları ölçüde UDS 101 İşin Kapsamı Md. 20.3.'de belirtilen unsurlar dahil yapılan işin kapsamı
- B) Benimsenen yaklaşım veya yaklaşımlar
- C) Uygulanan yöntem veya yöntemler
- D) Kullanılan önemli girdiler
- E) Yapılan varsayımlar
- F) Değer sonucu(ları) ve ulaşılan tüm sonuçların temel sebepleri
- G) Raporun tarihi (değerleme tarihinden farklı olabilir)” (UDS 103, 2017: 21)

Gözden Geçirme Raporları

“Bir gözden geçirme çalışmasının sonucu olan raporların asgari olarak aşağıdaki hususlarda açıklama içermesi gerekir:

- Gözden geçirme görevi için uygulanabilir oldukları ölçüde UDS 101 İşin Kapsamı Md. 20.3.’de belirtilen unsurlar dahil gözden geçirme kapsamı
- Gözden geçirilen rapor ve değerlemenin dayandığı girdiler ve varsayımlar
- Gözden geçirilen işle ilgili destekleyici sebeplerle birlikte gözden geçirenin ulaştığı sonuçlar
- Raporun tarihi(gözden geçirme tarihinden farklı olabilir)” (UDS 103, 2017: 21)

UDS 101 İşin Kapsamı

“İşin kapsamı (bazen sözleşme şartları olarak nitelendirilir) bir değerlendirme çalışmasıyla ilgili, değerlendirme konusu varlık(lar), değerlemenin amacı ve değerlendirme sürecine dahil olan tarafların sorumlulukları gibi temel şartları ifade eder. Bu standardın aşağıdakiler de dâhil olmak üzere geniş bir değerlendirme çalışması yelpazesinde uygulanması amaçlanmaktadır:

- Değerlemeyi gerçekleştirenler tarafından kendi işverenleri için yapılan değerlendirme çalışmaları (“kurum içi değerlemeler”)
- Değerlemeyi gerçekleştirenler tarafından kendi işverenleri haricindeki müşteriler için yapılan değerlendirme çalışmaları (“üçüncü taraf değerlemeleri”)
- Değerlemeyi gözden geçirenin kendi değerlendirme görüşünü içermesini gerektirmeyebilecek değerlemenin gözden geçirilmesi çalışmaları.” (UDS 101, 2017: 13)

Genel Şartlar

“Tüm değerlendirme görüşleri ve işin hazırlık aşamalarında yapılan çalışmaların değerlemenin amacına uygun olması gerekir. Değerlemeyi gerçekleştiren tarafından, değerlendirme sonuçlanıp raporlanmadan önce, ne tür ve seviyede bir görüş verildiğinin ve bu görüşün kullanımı üzerindeki tüm kısıtlamaların değerlendirme görüşü verilecek kişi ya da kurumca anlaşılmasının sağlanması gerekir İşin kapsamının değerlendirme gerçekleştiren tarafından değerlendirme görevi tamamlanmadan önce aşağıdaki hususları içerecek şekilde müşteriye açıklanması gerekir” (UDS 101, 2017: 13):

- Değerlemeyi Gerçekleştirenin Kimliği
- Müşteri(ler)nin Kimliği (varsa)
- Diğer Tüm Kullanıcıların Kimliği (varsa)
- Değerleme konusu varlık(lar)
- Değerleme Para Birimi
- Değerlemenin Amacı
- Kullanılan Değer Esası/Esasları
- Değerleme Tarihi
- Değerlemeyi Gerçekleştirenin İşinin Niteliği ve Kapsamı ile Konuya İlişkin Kısıtlamalar
- Önemli ve/veya Anlamli Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlar
- Değerlemeyi Gerçekleştirenin Dayanak Olarak Kullandığı Bilgilerin Nitelikleri ve Kaynakları
- Hazırlanan Raporun Türü, Raporun Kullanım, Dağıtım veya Yayınlanma Kısıtlamaları
- Değerlemenin Uluslararası Değerleme Standartları’na Uyumlu Olarak Yapılacak Olması ve Değerlemeyi Gerçekleştirenin Tüm Önemli ve/veya Anlamli Girdilerin Uygunluğunu Değerlendirecek Olması

Uluslararası Değerleme Standartları, raporlama standartlarında, değerlendirme faaliyetini gerçekleştirenin bir kişi, grup veya kuruluş olabileceğini belirtmekte fakat, bu kişilerin değerlendirme konusu varlık ve değerlendirme faaliyeti ile ilgili diğer taraflarla bir ilişki veya bağlantısının olup olmadığının ve değerlendirme faaliyeti üzerinde etki edebilecek başkan etmenlerin olup olmadığının raporda açıklanmasını istemektedir. Rapor içerik ve şekil açısından bilgilerin ihtiyaca uygunluğunun temin edilmesi amacıyla belirlenmesinde, değerlendirme çalışmasının kim için yapıldığının teyit edilmesine ve (varsa) farklı rapor kullanıcılarına vurgu yapmaktadır. (UDS 101, 2017: 13-16)

Uluslararası Değerleme Standartları, raporlama standartlarında, değerlendirme konusu varlığın açık ve net bir şekilde tanımlanmasını, değerlendirme faaliyeti sürecinde kullanılan bütün önemli bilgilerin nitelik ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılacak çalışmaların kapsamının ve önemli, anlamlı varsayım ve özel varsayımların tespit edilmesini ve kısıtlamaların açıklanmasını istemektedir. İlgili standartlarda, değerlendirme esasının özellikle altı çizilmiştir. Kullanılan değer esasının değerlendirme faaliyeti amacına uygun olması gerektiği vurgulanarak, kullanılan değer esaslarının her birinin kaynağına referans verilerek açıklanması ve raporlanan değer

görüşünün belirtilen amaç ve kapsam dışında kullanılmaması için değerlemenin hangi amaç ile yapıldığının açık ve net bir şekilde belirtilmesi istenmektedir. Standartlar, değerlendirme raporunda kullanılacak para biriminin tespit edilmesini ve değerlendirme ve raporlama tarihinin ayrı bir şekilde belirtilmesini istemektedir. (UDS 101, 2017: 13-16)

4.2. Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGoVA) Değerleme Raporu Standardı

TEGoVA, değerlendirme raporunu değerlendirme faaliyetinin kapsamını, amacını temel varsayımlarını, değerlendirme yöntemlerini ve değerlendirme sürecini ayrıntılandıran belge olarak tanımlamaktadır. Rapor bu unsurlar ile birlikte karşılaştırılabilir ve kanıtlar ile desteklenebilir olmalı ve analiz sonuçlarını ve süreçlerini içermelidir. TEGoVA'ya göre değerlendirme raporu, TEGoVA bağlamında tanınan değerlendirme esasları ile profesyonel bir görüş sunarken değerlendirme faaliyeti ile ilgili hassas ve önemli bütün noktaları yanlış anlaşılma ve yanlış yönlendirmeye sebep olmayacak bir şekilde açık, şeffaf ve net olmalıdır. Değerleme sürecinin tarafsızlığını etkileyebilecek her türlü olay ve durumun raporda detaylı bir şekilde belirtilmesi istenmektedir. TEGoVA, değerlendirme raporunda, değerlendirme konusu varlık ile ilgili her türlü bilginin, (örn.: değerlendirme konusu varlığın güçlü ve zayıf yönleri) tam, açık ve net bir şekilde açıklanmasını isterken, raporun her türlü belirsizlikten kesinlikle uzak olmasını, referans alınabilir, güvenilir ve anlaşılır bir şekilde hazırlanmasını istemektedir. (TEGoVA, 2016: 68-69)

Değerleme Raporunun İçeriği

TEGoVA, değerlendirme raporunda herhangi bir şekil ve detay şartı koşmamakta, detay ve şeklin müşteri talimatları ve değerlendirme konusu ışığında değerlendirme uzmanının takdirine bırakmaktadır. TEGoVA'ya göre değerlendirme raporu, sözleşme şartlarına göre hazırlanmalıdır. (TEGoVA, 2016: 69-70)

Değerleme raporunun kullanıcılarının farklı kişiler olabilmekte, raporun kullanım amacı çeşitlenebilmektedir. Kullanım amacı proje ve yatırım karar verme süreçleri, portföy oluşturma gibi amaçlarla kullanılabilir. TEGoVA, bu duruma dikkat çekerek raporun içerik ve detayının değerlendirme amacına ve müşteri yararına dikkat çekmekte, Değerleme raporunun şekil ve içeriğinin müşteri ile kararlaştırılarak yazılı şekilde onaylanmasını istemektedir. Bu düşünceler ışığında TEGoVA iki çeşit değerlendirme raporu gruplamıştır: (TEGoVA, 2016: 70)

- A) Tam (Full) Değerleme Raporu
- B) Daha kısa raporlamanın kabul edilebilir olduğu durumlar.

Tam (Full) Değerleme Raporu

TEGoVA, Tam(Full) Değerleme raporunun içeriğinin değerlendirme amacı ve sözleşme şartlarına göre değişebileceğini belirterek aşağıdaki unsurları içermesi gerektiğini belirtmektedir. (TEGoVA, 2016: 70)

- Talimatın ve Değerlemenin Temeli
- Yapılan Araştırmalar
- Değerleme Konusu Varlığın Özellikleri
- Değerleme Konusu Varlığın Yasal Durumu
- Değerleme Konusu Varlığın Piyasa/Pazarı
- Değerleme Faaliyeti
- Sonuç
- Ek Maddeler

TEGoVA'ya göre, değerlendirme raporunda müşteri ile ilgili bilgileri, değerlendirme talimatın nasıl verildiğini ve müşteri dışındaki olası rapor kullanıcılarını belirtilirken değerlendirme konusu varlık ile ilgili açık, tam ve net bilgi verilmesini; değerlendirme konusu varlık ile ilgili yasal çıkarların açıklanmasını istemektedir. Standartlar, değerlendirme uzmanına odaklanmaktadır. Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu varlıkla ilgili, yeterli bilgi, birikim ve deneyime sahip olduğunun onaylanmasını; değerlendirme süreci boyunca yardım alınan kişilerin raporda detaylı bir şekilde tanıtılmasını istemektedir. (TEGoVA, 2016: 70-73)

TEGoVA, potansiyel çıkar çatışmalarına da göz önünde tutarak çıkar çatışmalarının söz konusu olduğu yerlerde bunları ve bunlara karşı alınan önlemleri, tarafsızlığa etki etmemesi için, dikkatli bir şekilde açıklanmasını, değerlendirme süreci içinde kullanılan veri ve belgelerin ve değerlendirme uzmanına sunulmayan belgelerin raporda yer almasını, önemli veri ve belgelerin temin edilememesi ve sunulmaması durumunda hangi varsayımlarda bulunduğu da belirtilmesini istemektedir. (TEGoVA, 2016: 70-73)

TEGoVA, değerlendirme konusu varlık ile ilgili dışsal faktörlere de dikkat çekerek çevre ve kirlilik araştırmaları gibi olumsuz durum doğurması muhtemel unsurları ve bunların değerlendirme konusu varlık üzerindeki etkilerinin de

raporda bahsedilmesini, değerleme konusu varlığın bütün yönleriyle birlikte (yer, içinde bulunduğu Pazar, açıklama, onarım durumu, çevresel yönler, teknik özellikler, şerefiye gibi) tanımlanmasını, varlık üzerinde hangi değerleme yaklaşım ve yöntemlerin sebepleriyle birlikte açıklanmasını istemektedir. Raporda belirsizliğe yer olmamalıdır. Rapor tüm yön ve unsurlarıyla birlikte net ve açık olmalıdır. Raporlanan değer, bulgular ile desteklenmelidir. (TEGoVA, 2016: 70-73)

4.3. Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) Değerleme Raporu Standardı

İlgili standartlar, 2017 yılında, RICS tarafından Kırmızı Kitap (Red Book) isimli kitapta yayınlanmıştır. Kitaptaki standartlar, Uluslararası Değerle Standartları'nın 2017 değişikliklerini de yansıtmaktadır. (RICS , 2017: 1)

RICS açısından bir değerleme raporu, değerleme ile ilgili sonuçları belirsiz ve yanıltıcı olmayacak net ve açık bir şekilde ortaya koyan belgedir. RICS'e göre, değerlemeyi etkileyen belirsiz ve riskli durumlar var ise, bunlar raporda yer almalı ve değerleme uzmanı tarafından yorumlanmalıdır. Rapordaki ifadeler net, açık ve değerleme ile ilgisi olmayan taraflarca anlaşılabilir bir şekilde hazırlanmalıdır. RICS, rapor formatı ve şeklini sözleşme şartlarına bağlı kalarak müşteri ve değerleme uzmanına bırakmıştır. (RICS, 2017: 54)

Raporun İçeriği

RICS her ne kadar değerleme raporu format ve içeriğini değerleme sözleşmesi bağlamında değerleme uzmanı ve müşterisine bıraksa da, aşağıdaki unsurların bulunmasını şiddetle tavsiye etmektedir. Bu unsurlar yorumlanmalı ve uygulanmalıdır: (RICS, 2017: 55)

- Değerleme uzmanının statüsü ve kimliği
- Müşterinin ve diğer olası kullanıcıların kimliği
- Değerlemenin amacı
- Değerleme konusu varlık veya yükümlülüğün kimliği
- Kabul edilen değerin esası
- Değerleme Tarihi
- Araştırmanın kapsamı
- Kullanılan bilgilerin niteliği ve kaynakları
- Varsayımlar ve özel varsayımlar
- Raporun kullanımı, dağıtımı ve yayınlanması ile ilgili kısıtlamalar
- Değerlemenin IVS uyarınca yapıldığının teyidi
- Kullanılan değerleme yaklaşımları ve nedenleri
- Değerleme tutarı
- Değerleme raporu tarihi
- Değerleme kullanıcısı açısından netlik sağlamanın gerekli olduğu durumlarda değerleme ile ilgili maddi belirsizlikler hakkında yorum
- Üzerinde mutabık kalınan sorumluluk sınırlamalarını belirten bir açıklama

RICS, değerleme faaliyetinin yetkin, nesnel ve tarafsız bir değerleme uzmanı tarafından yürütülmesini istemekte bu bağlamda raporda değerleme faaliyetinin bu özelliklere sahip bir değerleme uzmanı tarafından yürütüldüğü ile ilgili bir onay istemektedir. Eğer değerleme uzmanı, değerleme faaliyeti sürecinde dışardan bir destek aldı ise, alınan desteğin niteliği ve tarafların raporda belirtilmesini istemektedir. RICS, değerleme raporunu bireysel bir kişinin sorumluluğuna yüklemekte, değerleme faaliyetini yürüten değerleme uzmanının, değerleme konusu varlık ile ilgili yeterli bilgi, birikim, tecrübe ve Pazar bilgisine sahip olduğunun açıklanmasını istemektedir. RICS, değerleme raporunda, üçüncü taraflara da değinmektedir. Her ne kadar rapor müşteri odaklı olsa da, rapordan faydalanabilecek diğer kişiler açık ve net bir şekilde tanımlanmalı, değerlemenin amacını açıklanmalıdır. Değerleme konusu varlık, bütün yönleriyle (varlığın uzantıları, borçlar vs.), belirsizliğe yer vermeyecek bir şekilde, açık ve net bir şekilde tanımlanmalıdır. (RICS, 2017: 55-66)

Değer esası, değerleme amacı için uygun olmalıdır. Değer, referansları ile birlikte tanımlanmalıdır. Değerleme ve raporlama tarihi ayrı bir şekilde raporda belirtilmelidir. Piyasa koşullarında, değerleme tarihi ve raporlama tarihi arasında, bir değişiklik söz konusuysa bu durum raporda belirtilmelidir. (RICS, 2017: 55-66)

Değerleme faaliyeti sürecinde, değerleme uzmanı tarafından kullanılan bütün veriler ve verilerin kaynakları, bu verileri doğrulamak için atılan adımlar raporda belirtilmelidir. Doğrulanmayan veriler kaynakları ile birlikte raporda açıkça belirtilmelidir. Elde edilen verilerin, sözleşme şartlarına uygun olduğu da açıklanmalıdır. Değerleme uzmanı, değerleme süreci esnasında, veri elde etmede zorluk yaşadığı durumlarda bunları raporda belirtmelidir. Elde edemediği verileri raporda belirterek, varsayım ve özel varsayımları eksiksiz, net ve açık bir şekilde açıklamalıdır. (RICS, 2017: 55-66)

Değerlemenin kullanım alanının ve sınırların raporda belirtilmesi istenmektedir. Değerlemenin kullanımının kısıtlı olduğu durumlar raporda belirtilmelidir. Rapor referans için kullanıldığı durumlarda, değerleme uzmanı ayrı bir belge ile dahil olmalıdır. Değerleme faaliyetinde kullanılan yaklaşım ve yöntemler neden ve kaynakları ile birlikte açık ve net bir şekilde açıklanmalıdır. (RICS, 2017: 55-66)

4.4. ABD Değerleme Kurumu (TAF) Değerleme Raporu Standardı

USPAP, raporlama standartlarını beş ana başlık altında gruplandırmıştır: 2 Nolu standartta gayrimenkul değerleme raporu için gereksinimleri açıkladık 4 nolu standartta değerleme inceleme raporu gereksinimleri, 6 nolu standartta toplu değerleme raporu gereksinimleri, 8 nolu standart kişisel gayrimenkul değerlemesi gereksinimleri, 10 nolu standart ise işletme değerleme raporlama standartlarını açıklar. USPAP, kimin hangi gevlere uyması gerektiğini belirlemez. (TAF, 2018: 1)

USPAP'a göre The Appraisal Foundation ve Appraisal Standards Board yasa yapma, yargılama veya uygulama yetkisine sahip bir devlet kuruluşu değildir. Değerleme uzmanı değerleme hizmetinin veya değerleme uzmanının kanun, sözleşme veya USPAP değerleme standartlarının uyulması gerektiği durumlarda USPAP standartlarına uyabilir. USPAP kapsamında bir değerleme yapılması için değerleme uzmanının aşağıdaki yükümlülükleri yerine getirmesi gerekmektedir: (TAF, 2018: 1-2)

- Değerleme uzmanı, yetkin, tarafsız ve bağımsız bir şekilde faaliyet göstermelidir.
- Değerleme uzmanı, değerleme sürecinde USPAP etik kurallarına uymalıdır.
- Değerleme uzmanı, kayıt tutma kurallarına uygun bir şekilde, değerlendirme, değerleme ve gözden geçirmeye görüşlerini gerekelendirmeli, gerekli olan veriyi sağlamalı, analizi yapmalıdır.
- Değerleme uzmanı, yeterlilik kuralları ve yasalara uygun hareket etmelidir.
- Değerleme uzmanı, değer görüşü bildirdiğinde, çalışma kuralları çerçevesinde kayıt tutma kurallarına geçerli geliştirme ve raporlama standartlarına ve uygulanabilir ifadelere (şuan da aktif ifadeler mevcut değildir) uyması gerekmektedir.
- Değerleme uzmanı, bir değerleme veya değerleme incelemesinin bir parçası olarak gerçekleştirilen başka bir değerleme uzmanının çalışmasının kalitesi hakkında bir fikirde bulunduğunda değerleme uzmanının ayrıca çalışma kuralları kapsamına, kayıt tutma kurallarına ve 3 ve 4 nolu standartların uygulanabilir ifadelerine (şuan da aktif ifadeler mevcut değildir) uyması gerekmektedir.
- Ek görüşler, sonuçlar veya öneriler içeren daha geniş bir ödevin bir bileşeni olan bir değerlendirme veya değerlendirme incelemesi hazırlanırken değerleme veya değerleme incelemesi, uygulanabilir geliştirme ve raporlama standartları, uygulanabilir tablolar (şuanda aktif bir tablo yok), ve ödevin kalan bileşeni etik kurallar, yeterlilik kuralları, yasalara uygun olmalıdır.

Standart 2: Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 nolu standart bir gayrimenkul değerlemesi sonucunu bildiren bir raporda gerekli bilgilerin içeriğini ve seviyesini ele almaktadır. Bu standart gayrimenkul değerleme raporunun şeklini, biçimini veya stilini belirlemez. Bu standart bir raporun temel içeriğini uygunluğu belirler. Bir raporun uygunluğu içeriğine bakılarak belirlenir. Bir raporun şekli, biçimi veya tarzı amaçlanan kullanım şeklinin ve değerleme uzmanının ihtiyaçlarına bağlıdır. Her yazılı ve sözlü değerleme raporu: (TAF, 2018: 20)

- Değerlemeyi yanılıcı olmayacak şekilde açıkça ve doğru bir şekilde ortaya koymalıdır.
- Değerlemenin amaçlanan kullanıcılarının raporu doğru bir şekilde anlamalarını sağlamak için yeterli bilgileri içermelidir.
- Süreçte kullanılan tüm varsayımları, özel varsayımları, varsayımsal koşulları ve sınırlamaları açık ve net bir şekilde ifade etmelidir.

Her yazılı gayrimenkul değerleme raporu aşağıdaki seçeneklerden biri altında hazırlanmalı ve hangi seçeneğin kullanıldığını açıkça belirtmelidir: (TAF, 2018: 20)

- 1) Değerleme Raporu
- 2) Sınırlı Değerleme Raporu

Amaçlanan kullanıcılar müşteriden başka taraflar içerdiğinde, bir Değerleme Raporu sunulmalıdır. Amaçlanan kullanıcılar müşteriden başka taraflar içermediğinde, bir Sınırlı Değerleme Raporu sunulabilir. Bu iki seçenek arasındaki temel fark, sağlanan bilgilerin içeriği ve seviyesidir. Uygun raporlama seçeneği ve raporda gerekli olan bilgi seviyesi, kullanım amacına ve amaçlanan kullanıcılara bağlıdır. (TAF, 2018: 20)

Değerleme uzmanı bir görevin tamamlanmasından sonra bildirilen rapor türünü ve bilgi seviyesini belirlerken zen göstermelidir. Değerleme uzmanı, raporun türü için bu standartta belirtilenlerin dışında herhangi bir etiketi de

kullanabilir. Raporun içeriği ve bu standartta belirtilen bilgi gereklilikleri her rapor türü için minimumdur. (TAF, 2018: 20)

Değerleme uzmanının, gerektiğinde, değerlemenin amaçlanan herhangi bir kullanıcısının yanlış bir şekilde kullanmamasını ve raporun bu Standartlar Kuralında belirtilen uygulanabilir içerik gereksinimlerine uymasını sağlamak bir rapor formu doldurması gerekebilir. (TAF, 2018: 20)

Değerleme uzmanı değerleme raporunun amaçlanan bir kullanıcı olan taraf olarak belirlemediği sürece açıklama gerekliliklerini yerine getirmek için bir Değerlendirme Raporunun veya Sınırlı Değerlendirme Raporunun bir kopyasını alan bir taraf değerleme amaçlı bir kullanıcı haline gelmez. (TAF, 2018: 20)

Değerleme Raporu

Değerleme Raporunun içeriği, değerlemenin kullanım amacı ile tutarlı olma şartı ile birlikte minimum düzeyde aşağıdakileri içermesi gerekir: (TAF, 2018, 20-22)

- Müşteri özel olarak talep etmediği sürece müşterinin kimliğini belirtmeli; amaçlanan kullanıcıların kimliğini ada veya türe göre belirtilmelidir.
- Raporun amaçlanan kullanıcılarının türleri arasında şunlar olabilir: borç verenler, devlet kurumlarının çalışanları, müşterinin ortakları ve müşterinin avukatı ve muhasebecisi gibi taraflar
- Değerlemenin kullanım amacı belirtilmelidir.
- Değerlemeyle ilgili fiziksel, yasal ve ekonomik mülkiyet özellikleri dahil olmak üzere değerlemeye dahil olan gayrimenkulü tanımlamaya yetecek bilgileri özetlenmelidir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün faizi belirtilmelidir.
- Değerin türü ve tanımı ve tanımın kaynağı belirtilmelidir.
- Değerleme ve raporlama tarihi belirtilmelidir.
- Değerlendirmeyi geliştirmek için kullanılan çalışmanın kapsamı özetlenmelidir.
- Değerleme Raporunda analiz edilen bilgileri, kullanılan değerlendirme yöntem ve tekniklerini, görüşleri ve sonuçları destekleyen mantığın özetlenmesi; emsal karşılaştırma yaklaşımının, maliyet yaklaşımının veya gelir yaklaşımının neden kullanıldığı ya da kullanılmadığı açıklanmalıdır.

Bir Değerlendirme Raporu, değerlendiricinin STANDART 1'in gerekliliklerine uygun olduğunu gösteren yeterli bilgiyi içermelidir.

- Değer tarihi itibariyle mevcut gayrimenkulün kullanımı ve değerlemede belirtilen gayrimenkulün kullanımı belirtilmelidir.
- Değerleme uzmanı tarafından en yüksek ve en iyi kullanım görüşü geliştirildiğinde, bu fikrin destek ve gerekçesi özetlenmelidir.
- Standart 2 ve 3'e uygun olarak imzalı bir sertifika belgesi ile tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşullar ve kullanımlarının ödev sonuçlarına bağlı olabileceği açıkça ve dikkat çekici bir şekilde belirtilmelidir.

Sınırlı Değerleme Raporu

Sınırlı değerleme raporunun içeriği, değerlemenin kullanım amacı ile tutarlı olma şartı ile birlikte minimum düzeyde aşağıdakileri içermesi gerekir: (TAF, 2018: 20-24)

- Müşteri özel olarak talep etmediği sürece müşterinin kimliği belirtilmelidir.
- Değerlemenin kullanım amacı belirtilmelidir.
- Değerleme konusu gayrimenkulü tanımlamak için yeterli bilgi bulunmalıdır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün faizi belirtilmelidir.
- Değerin türü ve tanımı ve tanımın kaynağı belirtilmelidir.
- Değerleme ve raporlama tarihi belirtilmelidir.
- Değerlemeyi geliştirmek için kullanılan çalışmanın kapsamı belirtilmelidir.

•Kullanılan değerleme yöntem ve tekniklerini belirtmeli, ulaşılan değer(ler) in ve varılan sonuçların neler olduğunu belirtmeli ve işyerine referans verilmelidir; satış karşılaştırma yaklaşımının, maliyet yaklaşımının veya gelir yaklaşımının hariç tutulması açıklanmalıdır.

•Değer tarihi itibariyle mevcut gayrimenkulün kullanımı ve değerlemede belirtilen gayrimenkulün kullanımı belirtilmelidir.

•Değerleme uzmanı tarafından en yüksek ve en iyi kullanım görüşü geliştirildiğinde, bu fikrin destek ve gerekçesi özetlenmelidir.

•Standart 2 ve 3'e uygun olarak imzalı bir sertifika belgesi ile tüm olağanüstü varsayımlar ve varsayımsal koşullar ve kullanımlarının görev sonuçlarına bağlı olabileceği açıkça ve dikkat çekici bir Şekilde belirtilmelidir.

4.5. Türkiye Gayrimenkul Değerleme Raporlama Uygulamaları

Değerleme iş ve işlemlerine ilişkin varılan sonuçlara yönelik lisanslı değerleme uzmanı tarafından imzalanan ve asgari zellikleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen rapordur

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan tebliğ gereğince her türlü değerleme faaliyetinin Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan ‘‘Uluslararası Standartlara’’ uyması zorunlu tutulmuştur. (Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2017)

Türkiye’de gayrimenkul değerleme ve raporlama uygulamaları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) perspektifinden incelenebilir. Bu bağlamda mevzuat SPK ve BDDK ekseninde Őekillenmiřtir.

SPK Düzenlemesi

SPK düzenlemesi kapsamında raporlama içeriği Şu Şekildedir; (Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ, 2019)

1. Rapor Bilgileri
2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler
3. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler
4. Gayrimenkulün Fiziki zellikleri
5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri
 - a) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)
 - b) Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (uygulandıysa)
 - c) Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (uygulandıysa)
 - d) Diğer Tespit ve Analizler
6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş
7. Sonuç

Rapor Eki

BDDK Düzenlemesi

Bankalar değerleme kuruluşlarına yaptırdıkları değerleme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerleme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.

Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resm Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlemeye ilişkin hükümleri esas alınır.

Bankaların faaliyetleri doğrultusunda faydalandıkları değerleme işlemleri çerçevesinde BDDK tarafından ayrıca değerleme raporlarına dair düzenlemeler yapılmıştır. Raporlama ile ilgili düzenleme aşağıdaki gibidir. BDDK açısından değerleme raporu içinde bulunması gereken zellikler 12 Ocak 2017 tarihli, 29946 sayılı resmi gazetede aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme raporu

‘‘Değerleme raporu, değerleme işleminin sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu yetkili değerleme kuruluşunun değerleme faaliyetlerini bizzat yürüten ve bu kapsamda yerinde inceleme ve araştırmaları yapan değerleme uzmanları tarafından hazırlanır ve imzalanır. Sözleşmeli değerleme uzmanlarına hazırlattırılan değerleme raporları da dahil olmak üzere, yetkili değerleme kuruluşlarınca bankaların talebiyle hazırlanan değerleme raporlarının her birinin ayrıca bir sorumlu değerleme uzmanı, kalkınma ve yatırım

bankalarında ilgili genel m¼d¼r yardımcısı ve kamu t¼zel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerleme kuruluşlarında y¼netim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanarak bankaya sunulması zorunludur. Değerleme raporları 15/1/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanabilir.”

“Değerleme kuruluğu, değerleme raporunun bir n¼shasını en az on yıl s¼reyle kendi b¼nyesinde saklamak zorundadır. Değerleme raporlarının arşivlenen n¼shalarının sıhhatlerinden ř¼pheye mahal verilmeyecek şekilde istenildiğinde yetkili kişilere teslim edilmesine y¼nelik gerekli tedbirlerin alınması ve buna ilişkin sorumluluğun değerleme kuruluşlarında olması kaydıyla, değerleme kuruluşlarının evrak, belge, dok¼man, dosya ve kayıtlarının her t¼rl¼ önlemin alındığı arşiv deposunda bu iş i¼in geliştirilmiş özel bir yazılım ile her t¼rl¼ olumsuzluğa karşı koruma ve arşiv hizmeti verme amacıyla imzalanmış s¼zleřme kapsamında arşiv kuruluşları b¼nyesinde fiziksel olarak veya 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanmış şekilde muhafaza edilmesi m¼mk¼nd¼r.”

“Değerleme raporu ilgisine g¼re asgari olarak aşağıda belirtilen unsurları i¼erecek şekilde d¼zenlenir:

- a) Rapor bilgileri;
- b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıtıcı bilgiler;
- c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler,
- ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, y¼k¼ml¼l¼k ya da işleme ilişkin bilgiler ile değerlemeyi oluşturmak i¼in kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,
- d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerin bağlı olduğu t¼m varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonu¼larının değerlendirilmesi,
- e) Sonu¼;
- f) Nihai değerin takdiri
- g) Rapor ekleri;”

“Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir maddeye yer verilir.”

“Bankalar değerleme kuruluşlarına yaptırdukları değerleme çalışmalarının niteliklerine g¼re, üç¼nc¼ fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerleme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi d¼zenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.”

5. Sonu¼

Globalleşmenin ilerlemesi ve yatırımların ¼lke sınırlarını aşması gayrimenkul¼n kullanım alanını barınma bağlamından uzaklaştırıp yatırım, teminat, ticaret, kredilendirme, vergilendirme gibi alanlar ile çeşitlendirmiştir.

Bu çeşitlenme ise beraberinde güvenilir değer bilgisi ihtiyacını ortaya çıkarmış, bu ihtiyacın ise global çapta standartlaşma ile giderileceği d¼ř¼n¼lm¼řt¼r. Bu sebepten dolayı, d¼nyada değerleme alanında ön plana çıkmış Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS), ABD Değerleme Kurumu (TAF) gibi örg¼tler bir araya gelerek global çapta standart oluşturma yön¼nde faaliyetlerde bulunmuştur. Bu faaliyetler ile birlikte standartlar arasındaki farklılıklar önemli ölç¼de azalmış, güvenilir değer bilgisi raporlamada ortak prensipler etrafında yaklaşımlarda bulunmuşlardır.

Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS), ABD Değerleme Kurumu (TAF), Avrupa Değerleme Örg¼tleri Birliği (TEGoVA) ve Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) değerleme raporu standartlarında, değerleme raporu şekli ve i¼eriđi a¼ısından, bir şekil ve detay şartının olmadığı g¼r¼lmektedir. Raporlama formatı ve i¼erik a¼ısından kesin sınırlar belirtilmemekle birlikte, şekli ve i¼eriđi değerleme faaliyetinin gereksinimleri ve s¼zleřme şartlarını referans olarak tarafsızlık, tam a¼ıklama, amaca uygunluk ve anlaşılır olma kavramları ekseninde değerleme uzmanın takdirine bırakılmaktadır. Raporlamada şekil ve i¼erik a¼ısından yaklaşımın kural değil ilke bazlı olduğu g¼r¼lmektedir.

Kurumların raporlama iklimleri ekseninde yaklaşım sergiledikleri g¼r¼lmektedir ve değer tespitinde, ilkelere bağlı yaklaşımlarının yönlendirici olabilecekleri g¼r¼ř¼n¼ vurgularlar.

Kaynakça

ALP, Ali ve YILMAZ, Ufuk (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, 1.Basım, İstanbul: Mart Matbaacılık Sanatları.

APPRAISAL INSTITUTE, (2002). Understanding the Appraisal, www.appraisalfoundation.org

- AYAN, Ebubekir (2010). “Gayrimenkul Değerlemede Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması)”, *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt. 19, Sayı. 1.
- AYDIN, Yavuz (2012). “Firma Değerleme Yöntemleri”, *Kırklareli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt. 1, Sayı. 1.
- BAKIR, Hasan. (2009). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği*, 1.Basım, Ankara: Detay Yayıncılık.
- BOZAN, Mehmet ve Diğerleri, (2009). *Gayrimenkul Değerleme*, 2. Basım, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi.
- ÇAĞATAY, Uluç ve TECİM, Vahap, (2016) “Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi”, *Dokuz Eylöl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt. 15, Sayı. 3.
- ÇİĞ, Muazzez İlmiye, (2018). “Kur’an, İncil ve Tevrat’ın Sümer’deki Kökeni” , 47. Baskı, İstanbul: Kaynak Yayınları.
- DIAZ, J. (2002). Behavioural Research in Appraisal and Some Perspectives on Implications for Practice, RICS Foundation, Research Review Series, August 2002.
- DOWNES, John ve GOODMAN, Jordan Elliot . (2003).*Dictionary of Finance and Investment Terms*, Barron’s. 6th. edition USA.
- ENCYCLOPEDIA OF BANKING AND FINANCE (1962), ABD: The Bankers Publishing Co.
- ESTES, Jack. C. ve KOKUS, John. (1976). *Real Estate License Preparation Course For The Uniform Examinations*, 2. Basım, United States of America: McGraw-Hill.
- FLOYD Charles C. (1990). *Real Estate Principles*, Dearborn Financial Publishing.
- LEHMAN, Jeffrey ve PHELPS, Shirelle. (2005). *West’s Encyclopedia Of American Law*, 2nd Edition, Volume 1, Thomson /Gale Publishing, USA.
- GAYRİMENKUL DEĞERLEME EĞİTİMİ, (2007). 1. Basım, Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları: Ankara.
- GÜNGÖR, Eser.(1999). “Gayrimenkul Değerleme ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler”, Ankara: T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi.
- HEPŐEN, Ali (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu*, 1.Basım, İstanbul: Literatür Yayınları.
- IVSC, Glossary of Terms for International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003.
- KARADENİZ, Erdinç, KANDIR, Serkan Yılmaz ve ÖNAL, Yıldırım Beyazıt, (2009). “Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Değerleme ve Bütünsel Değerin Hesaplanması: Hipotetik Bir Uygulama”, *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, Cilt. 20, Sayı. 2.
- KÖKTÖRK, Erol. (2009). “Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara: 11-15 Mayıs.
- MILLER, Norman G., GELTNER, David M. (2005). *Real Estate Principles for the New Economy*, Thomson Corporation: USA.
- RICS, (2017).*RICS Valuations Global Standards 2017*.
- ROSTRON, JACK (Ed.) HARDY-PICKERING, Robert, TATHAM, Laura , WRİIGHT, Linda. (2002). *Dictionary of Property and Construction Law*, Routledge Publishing: London and New York.
- SERMAYE PİYASASI KURULU, *Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ* (Seri: VIII, No: 45),Resmi gazete Sayı: 26100, Tarih, 06.03.2006.
- SERMAYE PİYASASI KURULU, *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ* (III-62.1), Resmi Gazete Sayı: 29966, Tarih, 01.02. 2017.
- SERMAYE PİYASASI KURULU, *Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ* (III-62.3) Ek. Resmi Gazete Sayı: 30874, Tarih: 31.08.2019.
- TANRIVERMİŞ, Harun. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ő., 2017.

- TANRIVERMİŞ, Harun. (2008).“Taşınmaz Değerlemede Gelir arpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları”, *Vergi Sorunları Dergisi*, Sayı, 241.
- TDK Büyük Türkçe Sözlük 2018, www.tdk.gov.tr (25.12.2020)
- TEGoVA, *European Valuation Standards 2016*, 8. Edition.
- TAF (The Appraisal Foundation) and IVSC (International Valuation Standards Council), *A Bridge From USPAP to IVSC 2018*,
- TAF The Appraisal Foundation, *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*, 2018-2019 Edition, USA, 2018.
- TRE, Erbil. (ev.) (2014). Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 12. Basım.
- UDS 101 İŞin Kapsamı, *Uluslararası Değerleme Standartları*, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017.
- UDS 103 Raporlama, *Uluslararası Değerleme Standartları*, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017.
- UDS 104 Değer Esasları, *Uluslararası Değerleme Standartları*, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017
- Uluslararası Değerleme Standartları 2013, [https://tdub.org.tr/Images/Uploads/UDS_\(1\).pdf](https://tdub.org.tr/Images/Uploads/UDS_(1).pdf)
- WURTZEBACH, C.H. ve MİLES, M.E. (1991). *Modern Real Estate*, John Wiley & Sons.
- YOMRALIOğLU, Tahsin ve Diğerleri,(2012). “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”, *Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi alıŐtayı*, İstanbul: İTÜ, 21-22 Mayıs.

İnternet Kaynakları

- RICS, www.rics.org (Erişim Tarihi: 25.03.2020)
- TAF, www.appraisalfoundation.org (Erişim Tarihi: 30.06.2020)
- www.dictionary.com (Erişim Tarihi: 18.08.2020)
- IVSC, www.ivsc.org (Erişim Tarihi: 01.10.2020)
- TEGOVA, www.tegova.org (Erişim Tarihi: 18.12.2020)
- Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete Sayı: 29946 Tarih: 12.01.2017*