**T.C.**

**MALİYE BAKANLIĞI**

**Milli Emlak Genel Müdürlüğü**

Sayı : 97208366-010-99[3100-0]

Konu : Hazine taşınmazlarının değerleme işlemleri

**GENELGE**

**(SIRA NO : 2014/1)**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**Madde 1**- (1) Bu Genelgenin amacı; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi işlemlerine esas olacak bedellerin, uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak Maliye Bakanlığı personeli tarafından tespitine ilişkin değerleme kriterleri ile bu Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların aynı personel tarafından yapılacak değerleme işlemleri konusundaki kriterleri oluşturmak, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemektir.

**Kapsam**

**Madde 2**-(1) Bu Genelge; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların değerleme işlemlerini kapsar.

**Dayanak**

**Madde 3**- (1) Bu Genelge; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**Madde 4**-(1)Bu Genelgede geçen;

a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,

b) Değerleme raporu: 31/10/2011 tarihli ve 28101 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Denetim Kurulu Yönetmeliği, 19/4/2012 tarihli ve 28269 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Maliye Bakanlığı Maliye Uzmanlığı Yönetmeliği ile 25/6/2012 tarihli ve 28334 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Maliye Bakanlığı Defterdarlık Uzmanlığı Yönetmeliği uyarınca Vergi Müfettişleri, Maliye Uzmanları ve Defterdarlık Uzmanlarınca yapılan değerleme işlemleri sonucunda düzenlenen raporu,

c) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,

ç) Hazine: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adını,

d) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,

e) Hazine taşınmazı: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,

f) İdare: Merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde millî emlak müdürlüğünü yoksa malmüdürlüğünü,

g) Genelge: Bu Genelgeyi,

ğ) Tahmin edilen bedel tespit raporu: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddelerinde açıklanan ve aynı Yönetmeliğin EK-17’sinde düzenlenen raporu,

h) Yönetmelik: 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,

ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Genel Esaslar**

**Rayiç bedel**

**Madde 5**- (1) Değerlemeye konu taşınmazların rayiç bedeli, değerleme günündeki normal alım satım değeridir.

(2) Trampa ve arsa veya kat karşılığı inşaat işlemlerinde de birinci fıkrada belirtilen bedel dikkate alınır.

(3) İrtifak hakkı, kullanma izni ve kira bedelleri; birinci fıkrada belirtilen bedele, Yönetmelik hükümlerinde yer alan oranlar uygulanmak suretiyle belirlenir.

**Değerleme süreci**

**Madde 6**-(1) Taşınmazın rayiç bedelinin belirlenmesinde bu Genelgede açıklanan aşağıdaki çalışmalar gerçekleştirilir:

a) Ön hazırlık.

b) Saha çalışması.

c) En etkin ve verimli kullanım analizi.

ç) Değerleme yöntemlerinin seçimi ve uygulanması.

(2) Çalışmalar sonucunda temin edilen veriler bir bütün olarak analiz edilip değerlendirilerek rayiç bedel belirlenir.

**Geçmişe dönük değerleme çalışmaları**

**Madde 7**-(1) Geçmişe dönük değerleme çalışmalarında, bahse konu döneme ait veriler üzerinden değerleme yapılır. Daha önce bedel tespit ve takdiri yapılmış ise bedel tespit ve takdirine ilişkin verilerle uyumlu olup olmadığı dikkate alınarak değerleme yapılır.

**Rayiç bedelin emlak vergi değerinin altında kalması**

**Madde 8**- (1) Belirlenen rayiç bedelin, emlak vergisi asgari metrekare birim değerinden düşük olması durumunda, bu husus gerekçeleriyle birlikte değerleme raporunda ve tahmin edilen bedel tespit raporunda açıklanır.

**Önceki bedel tespit ve takdirleri**

**Madde 9**-(1) Değerlemeye konu taşınmaz hakkında, daha önce yapılan bedel tespit ve takdirlerinden farklı bir bedel belirlenmesi halinde, nedenleri açık bir şekilde ortaya konulur.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Ön Hazırlık**

**Taşınmaz dosyasının incelenmesi**

**Madde 10**- (1) Değerleme çalışmasına başlarken öncelikli olarak taşınmaz dosyası incelenerek, gerektiğinde bilgiler güncellenir.

(2) Ayrıca, taşınmaz hakkında varsa daha önce yapılan bedel tespit ve takdirleri de bulunarak değerlendirilir.

**Kurum ve kuruluşlardan temin edilecek bilgi ve belgeler**

**Madde 11**- (1) Değerleme çalışması kapsamında, ilgili kurum ve kuruluşlar ile yazışmalar yapmak suretiyle işin niteliğine göre aşağıdaki bilgi ve belgelerden gerekli olanlar temin edilir:

a) Taşınmaza ilişkin tüm takyidatları gösterir şekilde tapu kütüğünün bir örneği veya tapu kayıt örneği.

b) Taşınmazın bulunduğu bölgede kamu kurumlarınca gerçekleştirilen satış, satın alma ve kamulaştırma işlemlerindeki bedele ilişkin bilgi ve belgeler.

c) Taşınmazın imar durumuna ilişkin olarak;

1) İmar durum belgesi veya taşınmazın sınırları işaretlenmiş şekilde pafta örneğinin temini suretiyle taşınmazın ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları (emsal, TAKS/KAKS, Hmax, kat sayısı vb.),

2) Plan notları,

3) Parselasyon yapılıp yapılmadığı,

ç) Emlak vergisi asgari metrekare birim değeri.

d) Taşınmazın yararlandığı belediye hizmetleri.

e) Taşınmazın özelliklerini tam olarak ortaya koyacak (özellikle taşınmazın sınırlarını ve konumu gösterir) bilgi ve belgeler de eklenerek ilgili Ticaret ve Sanayi Odası,Ziraat Odası, Emlak Komisyoncuları/Müşavirleri Dernek ve Odaları, belediye vb. kurumlardan işin niteliğine göre edinilecek taşınmazın rayiç bedeli.

f) Ağaç bedelinin belirlenmesi hususunda ağaç türlerine göre ilgili idarelerden temin edilecek rapor.

g) Tarım arazileri için ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl/İlçe Müdürlüğünden alınacak kapitalizasyon oranı, ürün çeşitlerine göre hasılat/maliyet verileri, toprağın verimliliği ile devlet desteklerine ilişkin bilgiler.

ğ) İşin özelliği gereği ihtiyaç duyulan diğer bilgiler.

(2) Yukarıdaki bilgi ve belgeler, izin verilmiş ise, öncelikle ilgili kurum ve kuruluşun elektronik programından (örneğin TAKBİS gibi) temin edilir.

(3) Temin edilen bilgiler değerleme raporuna/tahmin edilen bedel tespit raporuna işlenir.

**Yapılara ilişkin çalışmalar**

**Madde 12**- (1) Taşınmazın üzerinde yer alan yapıların bedelleri; öncelikle idarenin teknik elemanlarına, bunun mümkün olmaması durumunda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teşkilatına hesaplattırılır.

(2) Mümkün olduğunca yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projesi temin edilir.

(3) Yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığı belirlenir.

(4) Yapı bedeline ilişkin yapılacak hesaplamada aşağıdaki hususlar gözetilir:

a) Yapıların maliyet bedelleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetlerinden az olmamak üzere aşınma payı da dikkate alınarak belirlenir. Yapı yaklaşık birim maliyetleri henüz yayımlanmamışsa, ilgili yıl için yeniden değerleme oranında güncelleme yapılır.

b) Ekonomik ömrünü tamamlaması, yerine yeni bina yapılmasına ihtiyaç duyulması gibi muhtelif gerekçelerle idarece yıkılması uygun görülen yapılar için yıkım ve asgari levazım bedelleri hesaplanır.

c) Bedel tespit ve takdirinde esas alınan imar durumuna göre korunamayacağı belirlenen yapılar ile deprem riski açısından mevzuat ve fiili duruma göre kullanılamayacağı belirlenen yapıların yıkım ve asgari levazım bedelleri hesaplanır.

ç) Yapıların inşa tarihindeki Deprem Yönetmeliğine uygunluğu belirlenir, bu Yönetmeliğe uygun olmayan yapılar için ise taşınmazın bulunduğu bölgenin deprem riski ve yapıların dayanıklılığı gözetilerek kullanıma elverişli olup olmadığı tespit edilir, gerekiyorsa güçlendirme maliyetleri (inceleme, proje ve güçlendirme bedeli) hesaplanır.

(5) Üzerinde mevzuata aykırı yapılaşma bulunan taşınmazların değerlemesinde; 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun konuyla ilgili hükümleri de göz önünde bulundurularak, bu yapılaşmaların yıkım ve asgari levazım bedelleri de dikkate alınır.

**İnternet araştırması**

**Madde 13**- (1) Taşınmaza emsal teşkil edebilecek veriler ve taşınmazın bedelini belirlemede faydalı olabilecek diğer bilgiler internet ortamında araştırılır.

 (2) Ülke genelinde yoğun olarak kullanılan internet siteleri üzerinden araştırma yapılarak değerleme konusu taşınmaza konum, nitelik, imar vb. özellikleri açısından emsal olabilecek ilanlar seçilir. Seçim yapılırken bu Genelgenin 28 inci maddesindeki hususlar dikkate alınır.

 (3) Seçilen ilanlara konu taşınmazların özelliklerinin tam olarak belirlenebilmesi için ilan sahipleri ile görüşülebilir.

(4) Görüşmelerde emsal taşınmazların ada ve parsel bilgileri, bu sağlanamıyorsa coğrafi olarak bulunduğu nokta belirlenir.

(5) Emsal taşınmazların imar planında ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları açıklığa kavuşturulur.

(6) İlan sahipleri ile yapılan görüşmelerde, ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin indirim payının olup olmadığı hususu açıklığa kavuşturtulur.

(7) İlan sahipleri ile görüşülememesi halinde ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin piyasa koşullarına göre makul bir indirim yapılarak değerlendirmeye tabi tutulur.

**Diğer çalışmalar**

**Madde 14**- (1) Değerlemeye konu taşınmaza emsal olabilecek bedellerin temini açısından, mümkün olan durumlarda aşağıda yer alan veri kaynaklarından da faydalanılır:

a) Mahkeme kararları.

b) Bilirkişi raporları.

c) Gayrimenkul değerleme raporları.

ç) İcra satışları.

d) Satış, satın alma, trampa veya kamulaştırma işlemleri gerçekleştiren idarelerin kıymet takdiri veya bedel tespit kararları ile nihai bedeller.

e) Gerektiği takdirde ve temin edilebildiği ölçüde, bankalarca konut kredisine esas olmak üzere yaptırılan bedel takdirleri.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Saha Çalışması**

**Mahallinde tespit**

**Madde 15**- (1) Taşınmazın mahallinde tespiti yapılarak tüm özelliklerini gösteren bir tutanak düzenlenir ve tutanak, tespite iştirak eden tüm personel tarafından imzalanır.

(2) Değerleme çalışması ekip halinde yapılıyorsa, tespit işlemine mümkün olduğunca herkesin katılması sağlanır.

(3) Tespit çalışmasına, taşınmazın sınırlarını tam olarak gösterebilecek yeterlikteki teknik elemanın iştiraki sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda taşınmazın koordinatları, uydu görüntüleri gibi verilerden faydalanılarak mahallinde tespiti gerçekleştirilir.

(4) Düzenlenecek tespit tutanağında;

a) Taşınmazın bulunduğu il, ilçe, belde, mahalle, mevki ve köy bilgilerine,

b) Yerleşim merkezleri, bilinen temel noktalar, yollar ve doğal unsurlara uzaklığı ve bunlara göre coğrafi yönüne,

c) Taşınmazın yüzölçümü, geometrik şekli, toprak yapısı (taşlık, kayalık vb.), eğimi ve benzeri diğer özelliklerine,

ç) Taşınmazın yakın çevresindeki yapılaşma şekli, manzara ve diğer özelliklerine,

d) Taşınmazın üzerindeki yapı, ağaç ve enerji nakil hattı gibi diğer unsurlara,

e) Taşınmazın mevcut kullanım şekline,

f) Taşınmazın belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığına,

yer verilir.

(5) Taşınmaz tüm özelliklerini yansıtacak şekilde fotoğraflanır.

**Bilirkişi seçimi**

**Madde 16**- (1) Muhtar, emlakçı ile bölgedeki emlak piyasası hakkında bilgi sahibi olan diğer gerçek ve tüzel kişilerden bilirkişi olarak faydalanılır.

(2) Görüşlerine başvurulacak emlakçı seçiminde kurumsal emlakçılar, web ortamında ilan sahibi olan emlakçılar ile muhtar, emlakçıların dernek ve meslek odaları ile bilgi sahibi diğer kişiler tarafından önerilen emlakçılara öncelik verilir.

(3) İşin niteliği gerektiriyorsa, o bölgede faaliyette bulunan inşaat ve müteahhitlik işleriyle uğraşan gerçek ve tüzel kişilerle de görüşülür.

**Bilirkişilerle yapılacak görüşmede usul**

**Madde 17**- (1) Bilirkişilerle yapılacak görüşmelerin bilirkişilerin çalışma adreslerinde yapılması esastır.

(2) Bilirkişilere taşınmaza ait bilgiler açık ve doğru bir şekilde aktarılır ve bu bilgiler bilirkişiler ile birlikte düzenlenecek tutanakta net olarak belirtilir. Bu aşamada bilirkişiye; taşınmazın tapu bilgileri, imar durumu (ayrıldığı amaç, yapılaşma koşulları, plan notları, parselasyon bilgisi vb.) ve fiili durumu ayrıntılı bir şekilde açıklanır. Ayrıca mümkünse taşınmazın -sınırları çizilmiş vaziyette yakın çevresine göre konumunu gösterir- uydu görüntüsü ile imar durum belgesi gibi belgeler de gösterilir.

**Bilirkişilerden edinilecek bilgiler**

**Madde 18**-(1) Kullanılacak değerleme yöntemleri de gözetilerek bilirkişilerden, aşağıdaki bilgilerden işin niteliğine uygun olanlar temin edilir:

a) Emsal satış bilgileri: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bilirkişinin aracılık ettiği ya da satışı hakkında bilgi sahibi olduğu emsal nitelikte bir satış işleminin olup olmadığı sorulur. Emsal satışa konu taşınmazların satış bedeli, imar durumu (ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları, vb.), üzerinde bina bulunup bulunmadığı, satış tarihi, mümkünse ada/parsel numarası, mümkün değilse sınırları öğrenilir.

b) Emsal portföy bilgileri: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa çıkarılmış emsal nitelikteki taşınmazların bulunup bulunmadığı sorulur. Bu hususta veri edinilmesi halinde, emsal taşınmazın bilgileri (a) bendinde belirtilen şekilde temin edilir.

c) Emlak piyasasına ilişkin diğer bilgiler: Kullanılması düşünülen değerleme yöntemleri gözetilerek aşağıda yer alan hususlar hakkında bilgi temin edilir: (Bu aşamada o bölgedeki daire, işyeri, vb. yerlerin satış fiyatı ve kira bedellerinin kaç metrekarelik bir daire için geçerli olduğu ayrıca sorgulanır. Bu bilgiler metrekare birim fiyatı olarak da temin edilebilir.)

1) Taşınmaz üzerine yapılacak yeni bir inşaattaki ortalama daire, işyeri, vb. yerlerin satış fiyatları,

2) Taşınmaz üzerine yapılacak yeni bir inşaattaki ortalama daire, işyeri, vb. yerlerin aylık kira bedelleri,

3) Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki kat karşılığı inşaat arsa payları,

4) Yapı birim maliyetleri.

ç) Değer kıyaslaması: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede güçlü bir emlak piyasası oluşmamış olmasından dolayı emsal bulunamaması ve/veya başka bölgede daha yoğun emsal bulunması durumunda bu emsal bilgileri ile birlikte bilirkişiden değer kıyaslaması yapılması istenir.

d) Fiyat hareketleri: Muhtelif kaynaklardan temin edilecek emsal satış bilgilerinin daha önceki yıllara ait olabileceği dikkate alınarak, son yıllardaki emlak piyasası fiyat değişim oranları ve nedenleri öğrenilir.

e) Değerlemeye konu taşınmazın metrekare satış bedeli: Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tüm özellikler birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın metrekare satış bedelinin ne olabileceği sorulur. Bilirkişiler tarafından verilen diğer bilgiler ile beyan edilen birim bedel arasında çelişki olduğu kanaatine varılırsa, bu durumun izah edilmesi istenir.

f) Bilirkişi ile yapılan görüşmelerde, ilana konu taşınmazlar için talep edilen bedellere ilişkin indirim payının olup olmadığı hususu açıklığa kavuşturtulur.

(2) Bu bilgiler tutanağa bağlanarak araştırmayı yapan personel ve bilirkişi tarafından imzalanır. Bilirkişinin imzadan imtina etmesi halinde bu durum tutanakta belirtilir.

(3) Bilirkişi olarak görüşlerine başvurulan muhtardan yalnızca taşınmazın bulunduğu bölge ve emlak piyasası hakkında bilgi edinilir. Değerlemeye konu taşınmaz hakkında doğrudan bedel sorulması yoluna gidilmez.

**Diğer hususlar**

**Madde 19**-(1) Taşınmazın bulunduğu bölgede bilgisine başvurulabilecek olan emlakçılar veya diğer gerçek ve tüzel kişilerin yoğunluğuna ilişkin bilgiler değerleme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda belirtilir.

(2) Bilgisine başvurulan bilirkişilerin nerede faaliyet gösterdiği (il, ilçe) ile bu kişilerin taşınmaz piyasası hakkındaki yeterliliği (özellikle kaç yıldır faaliyette bulunduğu, daha önce yaptığı işler vb.) değerleme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda belirtilir.

(3) Bilirkişiden aynı taşınmaz hakkında daha önce satış bedeli hakkında bilgi alındığı durumlarda, yeni alınan değer önceki değerden farklılık gösteriyorsa bunun nedenleri (aynı emlakçıda çalışan farklı kişilerden bilgi alınması vb.) tutanakta açıklanır.

(4) Doğrudan satışa, alıma veya trampaya konu taşınmazların bedel tespitleri yapılırken, muhatapların bedele ilişkin görüş ve düşünceleri ile bedel tespitinde kullanılması istenilen belgeler alınır.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

**Analizin kapsamı**

**Madde 20**-(1) Taşınmazın; fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, mevzuatınca izin verilen ve makul değerine ulaştıran en olası kullanımı belirlenir. Bu kullanım esas olarak; taşınmazın belirlenmiş olan fiili durum, tapu kütük ve imar durum bilgileri birlikte ve ayrıntılı olarak analiz edilmek suretiyle belirlenir.

**Fiili durumun analizi**

**Madde 21**-(1) Taşınmazın fiziki özelliklerinin, taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz etkileri belirlenir.

(2) Bu aşamada;

a) Büyük yüzölçümlü taşınmazlara yönelik talebin sınırlı olabileceği, ön ve arka cephe arasındaki değer farklılığı,

b) Taşınmazın geometrik şekli, toprak yapısı (taşlık, kayalık vb.), eğimi ve benzeri diğer özelliklerinin kullanımına etkisi,

c) Taşınmazın konumu, merkezi noktalara yakınlığı, yakın çevresindeki yapılaşma şekli, yapılaşma yoğunluğu, ulaşım olanakları, belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı ile manzara ve benzeri özellikleri,

ç) Taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda inşaatına başlanacak ve taşınmazın değerini etkileyebilecek kamu veya özel sektör yatırımı veya projesi bulunup bulunmadığı da dikkate alınarak bölgenin gelişme potansiyeli,

d) Taşınmazın üzerindeki yapı, ağaç ve enerji nakil hattı gibi diğer unsurların değere etkisi,

özellikle değerlendirilmeye tabi tutulur.

**Tapu kütüğünün analizi**

**Madde 22**- (1) Tapu kütüğünde yer alan ve taşınmazın değerini etkileyen takyidatlar değerleme yapılırken dikkate alınır. Takyidatların olası kullanım şekillerini engelleyen veya kısıtlayan yönleri hukuki dayanakları ile ortaya konulur.

**İmar durumunun analizi**

**Madde 23**- (1) Taşınmazın imar durumu, olası kullanım şekillerini engelleyen veya kısıtlayan yönleri değerleme yapılırken dikkate alınır.

(2) Yürürlükteki imar planındaki kullanım amacı ve yapılaşma koşulları ile mevcut fiili durumun farklılaşması halinde, yürürlükteki imar planı dikkate alınarak değerleme yapılır.

(3) İmar planı bulunmayan ancak üzerinde mevzuata aykırı yapılaşmanın olduğu taşınmazların değerlemesinde, yapıların kullanım şekli dikkate alınmaz.

(4) İrtifak hakkı ve kullanma iznine ilişkin taleplerde taşınmaz plan değişikliği ile farklı bir kullanıma özgülenmek isteniliyorsa rayiç bedeli; imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de dikkate alınarak, mevcut kullanım ile talep edilen kullanımdan daha rantabl olanına göre belirlenir.

(5) İmar planı bulunmamakla birlikte özel bir kullanım için talep edilen taşınmazların değerlemesinde, özel kullanımın gerektirdiği varsa üst ölçekli planlara uygun en etkin ve verimli kullanılabileceği muhtemel imar durumu dikkate alınır.

(6) Taşınmazın kısmen yol, park vb. terke konu alanlarda kalması durumunda, terke konu kısımları dâhil bir bütün olarak düşünülerek, taşınmazın imar planında ayrıldığı amaç, plan notları ve benzeri hususlar da dikkate alınarak, taşınmazın değerinde meydana gelebilecek değişimler öngörülmek suretiyle değerleme yapılır.

(7) İmar planında resmi kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde, taşınmaz resmi kurum alanı olarak kullanılmaya devam edilecek ise değerleme yapılırken, taşınmazın imar planı ile resmi kurum alanı olarak ayrılmamış olsa hangi yapılaşma koşulları ile nasıl bir kullanıma ayrılabileceği belirlenmeye çalışılır. Bunun için taşınmazın niteliklerine uygun yakın çevresindeki taşınmazların imar durumları araştırılarak makul bir değerleme yapılır.

(8) İmar planında resmi kurum alanı olarak ayrılmış yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca göre kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerleme yapılır. Ancak, değerleme yapılırken imar planı değişikliği maliyeti ve plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınır.

(9) İmar planında yol, park vb. terke konu alanlarda kalan yerlerde taşınmaz imar planı değişikliği ile farklı bir amaca ayrılacaksa, bu amaca uygun kullanım şekli ve yapılaşma koşullarına uygun olarak değerleme yapılır. Ancak, değerleme yapılırken imar planı değişikliği maliyeti ve emsal yer gösterme maliyeti ile plan değişikliği için geçecek süre de ayrıca dikkate alınır.

**Diğer hukuki kısıtlamaların analizi**

**Madde 24-** (1) Tapu kütüğü ve imar planındaki kısıtlamalar ile birlikte diğer hukuki kısıtlar da bedelin belirlenmesinde dikkate alınır.

**ALTINCI BÖLÜM**

**Değerleme Yöntemleri, Diğer Hesaplamalar ve Bilirkişi Beyanları**

**Değerleme yöntemleri ve seçimi**

**Madde 25**- (1) Değerleme çalışmasında; emsal karşılaştırma, gelir ve maliyet olmak üzere üç farklı yöntem kullanılabilir. Bu yöntemler dışında diğer hesaplamalara başvurulabileceği gibi, kat karşılığı inşaat ve kira verilerine dayalı hesaplamalar da yapılabilir.

(2) Değerleme çalışmasında, işin niteliğine uygun olarak birden fazla değerleme yöntem ve hesaplamasından faydalanılabilir.

(3) Değerleme çalışmasında kullanılan yöntem ve hesaplamaların tercih edilme gerekçeleri ile taşınmaz için tespit ve takdir edilen rayiç bedelin gerekçeleri değerleme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda açıklanır.

**Emsal karşılaştırma yöntemi**

**Madde 26**- (1) Bu yöntemde; emsal taşınmazların satış bedelleri dikkate alınarak bedel tespit ve takdiri yapılır. Satışa çıkarılan taşınmazlar için istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınır.

**Emsal karşılaştırma yönteminde veri temini**

**Madde 27**- (1) Emsal karşılaştırma yöntemi için kullanılacak veriler aşağıdaki kaynaklardan temin edilmeye çalışılır:

a) Tapu idaresi.

b) Bilirkişiler.

c) İnternet ilanları.

ç) Milli emlak satışları.

d) Mahkeme kararları.

e) Bilirkişi raporları.

f) Gayrimenkul değerleme raporları.

g) İcra satışları.

ğ) Satış, satın alma ve kamulaştırma işlemleri gerçekleştiren idarelerin (özellikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı) kıymet takdir kararları ile nihai bedeller.

h) Gerektiği takdirde ve temin edilebildiği ölçüde, bankalarca konut kredisine esas olmak üzere yaptırılan bedel takdirleri.

ı) Taşınmazın bulunduğu mahalle, köy veya ilçede emsal bulunamaz ise, konum ve değer olarak emsal olabilecek en yakın mahalle, köy ve ilçedeki emsal satışlar.

**Emsal karşılaştırma yönteminde veri seçimi**

**Madde 28**- (1) Veriler toplandıktan sonra, değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebileceği düşünülen verilerin seçimi yapılır.

(2) Verilerin seçimi sürecinde aşağıda yer alan hususlar gözetilir:

a) Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz, konum olarak birbirine yakın olmalı veya yakın olmamakla birlikte değerleri arasında nispi bir bağ kurulabilecek nitelikte olmalıdır.

b) Taşınmazların nitelikleri, özellikle arsa veya arazi niteliğinde olması ve ayrıca üzerinde yapı yer alıp almaması hususlarında eşdeğerlik bulunmalıdır.

c) Taşınmazların imar planında ayrıldığı amaç ve yapılaşma koşulları aynı veya değerleri arasında nispi bir bağ kurulabilecek nitelikte olmalıdır.

ç) Tarım arazisi vasfındaki taşınmazlar, toprak verimi ve sulama olanakları açısından benzer veya karşılaştırılabilir nitelikte olmalıdır.

(3) Emsal olarak seçilen taşınmazların yerleri, çevresinde bulunan önemli yerleri ve tesisleri gösteren uydu görüntüleri üzerinden işaretlenerek hazırlanacak raporda bunlara yer verilir. Tahmin edilen bedel tespit raporunun düzenlendiği durumlarda ise bu rapora ek yapılır.

**Emsal karşılaştırma yönteminde verilerin değerlendirilmesi**

**Madde 29**- (1) Emsal olarak seçilen her veri, değerleme konusu taşınmaz ile kendi özellikleri dikkate alınarak mukayese edilir ve gerekli değer düzeltmeleri yapılır.

(2) Bu aşamada:

a) Emsal taşınmazların parselasyon görüp görmedikleri belirlenerek, imar uygulaması yapılmamış ise terke konu kısımları nispi olarak ortaya konulur ve değerleme konusu taşınmazın imar durumuna göre anılan emsal değerler uyarlanmaya çalışılır.

b) İhale bedellerinin analizinde, bedelin oluşum süreci ile ihalenin sonuçlanıp sonuçlanmadığı irdelenir.

c) Mahkeme kararları, bilirkişi raporları, gayrimenkul değerleme raporları, konut kredilerine esas belirlenen bedeller ile kamulaştırma bedellerinin analizinde, bu bedellerin belirleniş şekilleri göz önünde bulundurulur.

ç) Bilirkişi portföyleri ve internet ilanların da kişiler tarafından talep edilen bedeller olduğu ve gerçek rayici yansıtamayabileceği dikkate alınır.

d) Normal bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış bedelleri ayrı bir değerlendirmeye tabi tutulur, bu mümkün değilse kullanılmaz.

e) Emsal olarak alınan ve rayiç bedeli belli olan taşınmazların; değerlemeye konu taşınmaza cadde, sokak, çevresinde bulunan önemli yer ve tesislere göre konumu dikkate alınarak makul bir değer kıyaslaması yapılır.

f) Emsal olarak alınan satış bedelleri, piyasa koşulları göz önünde bulundurularak satış tarihlerine göre değerleme tarihine uyarlanır.

**Gelir yöntemi**

**Madde 30**- (1) Bu yöntemde; taşınmazın gelir ve harcama verileri dikkate alınarak belirlenecek yıllık net gelir, belli bir kapitalizasyon oranı vasıtasıyla indirgenerek bedel tahmini yapılır.

(2) Net gelir; yıllık brüt gelirden, taşınmazın boş kalmasından dolayı oluşan gelir kaybı, toplama kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması suretiyle belirlenir.

(3) Net gelirin belirlenmesine yönelik veriler ile kapitalizasyon oranı piyasa verileri ışığında araştırılır.

(4) Tarım arazileri için; kapitalizasyon oranı, ürün çeşitlerine göre hasılat/maliyet verileri, toprağın verimliliği, nadasa bırakılıp bırakılmayacağı, yıl içerisinde birden fazla ürün alınıp alınamayacağı, sulanıp sulanmadığı ile devlet desteklerine ilişkin bilgiler ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl/İlçe Müdürlüğünden temin edilir. Devlet desteğinin gelir unsuru olarak dikkate alınabilmesi için sürekliliğinin öngörülebilir olması gerekir.

**Maliyet yöntemi**

**Madde 31**- (1) Bu yöntemde; değerlemeye konu taşınmazın zemin bedeline üzerindeki yapıların maliyet bedeli eklenerek hesaplama yapılır.

(2) Yapı maliyet bedelinin hesaplanmasında, bu Genelgenin 12 nci maddesindeki hususlar dikkate alınır.

(3) Taşınmazın üzerinde bulunan ağaç varlığı ile çevre düzenlemelerinin bedeli maliyet bedeline eklenir.

(4) Taşınmazın üzerinde bulunan unsurların kimler tarafından, hangi tarihte oluşturulduğu ve sahipliği açıklığa kavuşturulur. Hazine taşınmazları üzerinde başkaları tarafından yapılan yapı ve tesisler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası hükmü göz önünde bulundurulur. Taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunmayan unsurlar toplam bedele dâhil edilmez.

**Diğer hesaplamalar**

**Madde 32**- (1) Taşınmazların değeri yukarıda belirtilen yöntemlere ilave olarak kat karşılığı inşaat ve kira hesaplamaları kullanılarak da belirlenebilir.

a) Kat karşılığı inşaat hesaplamaları; arsa üzerinde oluşturulacağı varsayılan bir projede (özellikle konut), arsa değerinin karşılığı olarak verilecek pay ve kapalı alan birim satış bedelleri esas alınarak aşağıdaki hususlar doğrultusunda yapılır:

1) Hesaplamada kullanılacak arsa payı; esas olarak bilirkişi beyanlarından, kapalı alan birim rayiç bedeli ise bilirkişi beyanları ve internet ilanlarından faydalanılarak belirlenir.

2) Bilirkişilerden daire satış bedelleri ya da doğrudan birim daire satış bedelleri istenilir. Daire satış bedeli beyan edilmesi halinde, birim rayiç bedele çevrilebilmesi açısından, bu bedelin kaç metrekarelik bir daire için geçerli olduğu ayrıca sorgulanır. İnternet ilanlarında da aynı şekilde daire alanları belirli olmalıdır.

3) Söz konusu veriler bölge şartlarına uygun ortalama kalitede yeni bir daireye göre araştırılır.

4) Konut nitelikli bir yapıda, muhtelif nedenlerle daire fiyatlarının farklılaşabileceği gözetilerek ortalama bir bedel oluşturulmaya çalışılır.

5) Kat karşılığı inşaat verileri kullanılarak aşağıdaki şekilde hesaplama yapılır:

Toplam Kapalı Alan=Taşınmaz Yüzölçümü x Emsal

Toplam Daire Sayısı=Toplam Kapalı Alan/Daire Alanı

Arsa Payına Düşen Daire Adedi=Daire Adedi x Arsa Payı Oranı

Arsa Değeri=Arsa Payına Düşen Daire Adedi x Daire Fiyatı

Arsa Metrekare Birim Değeri=Arsa Değeri/Arsa Yüzölçümü

6) Belirlenen arsa metrekare birim bedelinden risk ve zaman faktörüne bağlı olarak ayrıca gerektiği takdirde yüzde yirmiden fazla olmamak üzere belli bir oranda indirim yapılabilir.

7) Taşınmazın ticari ünitelerin yapılmasına elverişli olması durumunda, bu kullanımların da değere etkisi hesaplamaya dahil edilir.

b) Kira hesaplamaları; arsa üzerinde oluşturulacağı varsayılan bir projede (özellikle konut), dairelerin belirlenecek belli bir dönemdeki toplam kira gelirinden, toplam inşaat maliyeti çıkarılarak aşağıdaki hususlar dikkate alınarak yapılır:

1) Hesaplamada kullanılacak kira bedeli bilirkişi beyanları ve internet ilanlarından faydalanılarak belirlenir.

2) Birim inşaat maliyetlerinin belirlenmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yapı yaklaşık birim maliyetleri, 1319 sayılı Kanun gereği belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile bilirkişi beyanlarından faydalanılır.

3) Bilirkişilerden kaç yıllık kira gelirinin taşınmaz değerini karşılayabileceği hususunda bilgi alınır.

4) Bilirkişilerden ve internet ilanlarından temin edilen kira verilerinin kaç metrekarelik bir daire için geçerli olduğu belirlenir.

5) Bu veriler bölge şartlarına uygun ortalama kalitede yeni bir daire kirasına göre araştırılır.

6) Konut nitelikli bir yapıda, muhtelif nedenlerle kira bedellerinin farklılaşabileceği gözetilerek ortalama bir bedel oluşturulmaya çalışılır.

7) Kira verileri kullanılarak, konut kullanımları için aşağıdaki şekilde hesaplama yapılır:

Toplam Kapalı Alan=Taşınmaz Yüzölçümü x Emsal Oranı

Toplam Daire Sayısı=Toplam Kapalı Alan/Daire Alanı

Toplam Kira=Daire Sayısı x Aylık Kira x 12 x Kira Gelirinin Taşınmazın Değerini Karşılayacağı Süre (Yıl)

Toplam İnşaat Maliyeti=Toplam Kapalı Alan x Birim Maliyet

Arsa Değeri=Toplam Kira-Toplam İnşaat Maliyeti

Arsa Metrekare Birim Değeri=Arsa Değeri/Arsa Yüzölçümü

8) Taşınmazın ticari ünitelerin yapılmasına elverişli olması durumunda, bu kullanımların da değere etkisi hesaplamaya dâhil edilir.

**Bilirkişilerin rayiç bedel beyanları**

**Madde 33**- (1) Bilirkişilerle yapılan görüşmeler sonucunda, değerleme konusu taşınmazınmetrekare satış bedeline ilişkin beyan edilen bedeller de değerleme yapılırken dikkate alınır.

(2) Bilirkişi beyanlarının alt ve üst sınırları ile aritmetik ortalamaları değerlendirilirken, ortalamadan aşırı sapma gösteren beyanlar belirlenerek gerekçesi belirtilerek ayrıştırılır.

**Verilerin kullanımı**

**Madde 34**-(1) Değerleme çalışmasında temin edilen ancak bedel tespit ve takdirinde kullanımı uygun görülmeyen verilerin kullanılmama gerekçeleri ile taşınmaz için tespit ve takdir edilen rayiç bedelin gerekçeleri değerleme raporunda / tahmin edilen bedel tespit raporunda açıklanır.

(2) Taşınmazların rayiç bedeli; değerleme çalışmasında temin edilen ve bedel tespit ve takdirinde kullanılan verilerden, emsal nitelikteki satış ortalamalarının, internet ortamından ve bilirkişi nezdinde elde edilen portföy ortalamalarının ve bilirkişi beyanları ortalamalarının belli bir oranı ile ilgili diğer veriler, 13 üncü maddenin altıncı ve yedinci fıkraları, 18 inci maddenin birinci fıkrasının (f) bendi ve 29 uncu maddenin ikinci fıkrasının (e) ve (f) bentleri dikkate alınarak belirlenir. Ayrıca, diğer yöntem ve hesaplamalar da rayiç bedelin belirlenmesinde göz önünde bulundurulabilir.

(3) Değerleme çalışması sonucunda elde edilen verilerden hangilerinin hangi oranda dikkate alınacağı değerlemeyi yapanlar tarafından belirlenir.

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**Özellik Arz Eden İşlemler**

**Özellik arz eden irtifak hakkı ve kullanma izinleri**

**Madde 35**- (1) Mecra irtifak haklarında, taşınmazın hakka konu kısmı ile emniyet mesafelerinin tamamen veya kısmen kullanımının engellenmesi, taşınmazın tamamında oluşacak değer kaybı (geometrik yapısını bozması, kullanıma elverişsiz hale getirmesi vb.) ve diğer hususlar (sağlığa yönelik olumsuz etkiler vb.) dikkate alınarak bedel belirlenir.

(2) Geçit hakkı bedeli belirlenirken taşınmazın hakka konu kısmının değeri ile bu hakkın tesisi sonucu taşınmazın tamamında oluşacak değer kaybı (geometrik yapısını bozması, kullanıma elverişsiz hale getirmesi vb.) dikkate alınır.

(3) İrtifak hakkı ve/veya kullanma iznine konu taşınmazların üzerinde yer alan yapı ve tesislerde kullanılacak olan suyun bedeline ilişkin yapılacak hesaplamalarda, tüketilecek ve kullanılıp tekrar kaynağına bırakılacak sular için ayrı ayrı bedeller belirlenir.

(4) Mağara, peri bacası gibi doğal yapılar için bedel takdir edilirken talep edilen kullanım şekli ve kullanım şeklinin getirebileceği muhtemel gelir dikkate alınır.

**Özellik arz eden kiralamalar**

**Madde 36**- (1) Tahsisli taşınmazlar ile kamu hizmeti görülmek üzere genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerince kiralanan taşınmazlarda, münhasıran büfe, kantin, çay ocağı olarak kullanılmak üzere kiraya verilecek yerlerde kira bedeli, ilgili idare yetkililerinden alınacak bilgiler de göz önünde tutularak belirlenir. Bu bedelin tespitinde ayrıca; personel sayısı, elde edilen gelir, kiralanacak alan ile kiralanacak alan artmakla birlikte elde edilecek gelirin doğrusal oranda artıp artmadığı gibi hususlar da dikkate alınır.

(2) Otopark kiralamalarında taşınmazların rayiç bedeli, araç başı alınan saatlik, günlük, haftalık, aylık veya yıllık ücret, araç kapasitesi ve muhtemel boşluk oranları dikkate alınarak yıllık gelire göre belirlenir.

(3) ATM, yiyecek-içecek ve benzeri otomatlar, foto kabini, baz istasyonu, reklam panosu ve benzeri kiralamalarında taşınmazın rayiç bedeli; daha önceden aynı amaçla kiraya verilen taşınmazlarda oluşan bedeller, hizmetten yararlanacak kişi sayısı dikkate alınarak belirlenir.

(4) Hafriyat alanlarında, taşınmaza dökülecek malzeme miktarı (dolgu hacmi), metreküp bedeli, elde edilen gelir ve şehir merkezine yakınlığı gibi hususlar dikkate alınarak taşınmazın rayiç bedeli belirlenir.

(5) Mağara, peri bacası gibi doğal yapılar için bedel tespit ve takdir edilirken, talep edilen kullanım şekli ve bu kullanım şeklinin getireceği muhtemel gelir dikkate alınır.

(6) İmar planı ile yol, park vb. terke konu alanda kalan yerler ile Yönetmeliğin 81 inci maddesine göre düzenlenen protokol kapsamında kıyı ve sahil şeritlerinde kalan alanların belli kısımlarının ticari kullanımlara konu edilmesi halinde, bu kullanımlardan elde edilecek gelir düzeyi dikkate alınarak taşınmazın rayiç bedeli belirlenir.

(7) Taşınmazların rayiç bedeli; bir yıldan kısa süreli kiralamalarda, kiralama döneminde elde edilen gelire göre; bir yıldan uzun süreli ancak yılın belli dönemlerinde kullanımın olduğu kiralamalarda ise kullanımın olduğu dönemde elde edilen gelire göre belirlenir.

**Kıyı yapıları**

**Madde 37**-(1) Liman, yat limanı, kruvaziyer liman ve yat çekek yeri amaçlı tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinde, özelliklerine göre; irtifak hakkına ve kullanma iznine konu alanın asli faaliyette ve dışında kullanılacak olan kısımları, hinterlandı, ulaşım olanaklarına bağlı olarak ortaya çıkacak yükleme boşaltma kapasitesi, alan büyüdükçe depolama ve elleçleme gibi hizmetlerin verilmesi, yat kapasitesi ve sunduğu hizmet çeşitliliği, gemi kapasitesi, muhtemel sefer sayısı, gemilerin ortalama yolcu kapasitesi ve ortalama kalış süresi ile alınan ücretler gibi hususlar dikkate alınarak bedel belirlenir.

(2) Dolgu, iskele, rıhtım, mendirek ve dalgakıran amaçlı verilecek kullanma izinleri ile ahşap iskelelerin kiralamalarında bu yapıların kullanım amaçlarına göre, bulunduğu yer, iş hacmi, getirisi, büyüklüğü gibi hususlarda dikkate alınarak bedel belirlenir.

(3) Mendirek ve dalgakıranların yüzölçümleri, üst ve alt zeminlerinin aritmetik ortalaması alınarak belirlenir.

(4) Akaryakıt ve türevleri ile kimyasalların depolama ve dağıtımı ile ilgili olarak yapılacak boru hatlarının kıyı ve denizde kalan kısımları için verilecek kullanma izinlerinde maktu metrekare bedeli belirlenir. Hattın kıyı ve denizde kalmayan kısımları için mecra hakkı bedeli belirlenir.

(5) Şamandıra, platform ve dolfen gibi yapılarda verilecek kullanma izinlerinde, emniyet mesafeleri de dikkate alınarak maktu metrekare bedeli belirlenir.

(6) Balıkçı barınaklarının kiralanmasında; Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerince belirlenen bedel ile balıkçı tekne sayısı, barınak alanı, elde edilen balıkçılık geliri gibi hususlar dikkate alınarak rayiç bedel belirlenir.

**Yürütme**

**Madde 38**-Bu Genelge hükümlerini Bakanlık yürütür.

**Yürürlük**

**Madde 39**- Bu Genelge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.