

GELİR GETİREN EMLÂK DEĞERLEMESİ

INCOME-YIELDING PROPERTY VALUATION

Yard. Doç. Dr. Mustafa ÖZTÜRK*

ABSTRACT

Interest in real estate has increased dramatically in recent years. Additionally, approaches to real estate investment and financing continue to enlarge and evolve. Most part of assets owned by individuals, institutions and public sector consist of properties and buildings. Due to protecting the rights of inheritance, usage and making the selling decision, valuation is needed for those assets. Valuation can be defined as an art of collecting and analyzing the data and sorting a problem out by reaching a decision at the end of that process. The main purpose of this study is to introduce the basic framework particularly concerning with the valuation analyses of the income-yielding property as well as to explain valuation methods and principles.

Keywords: Valuation, Valuation methods, Real estate appraisal (property valuation)

ÖZET

Emlâk ya da gayrimenkule'e olan ilgi özellikle son yıllarda çarpıcı bir artış göstermiştir. Bununla birlikte emlak yatırım ve finansmanı da büyüme ve gelişmeye devam etmektedir. Kişi, kurum ve kamu varlıklarının büyük bir bölümünü arazi ve binalar oluşturur. Miras haklarının korunması, kullanım ve satış kararlarının verilmesi yönünden bu varlıkların değerlendirilmesine gereksinim duyulur. Değerleme; verilerin toplanması, analiz edilmesi ve sonuçta bir karara ulaşarak bir problemin çözülmesi sanatı olarak tanımlanabilir. Bu çalışmanın amacı, özellikle gelir getiren emlak değerlendirilmesi ile ilgili analizlerin temel çerçevesini tanıtmak, emlakta ait değerlendirme yöntemlerini ile değerlendirme ilkelerinin hangi temellere

* Adnan Menderes Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Öğretim Üyesi, mozturk@adu.edu.tr

dayandığını açıklamaktır. **Anahtar kelimeler:** Değerleme, Değerleme yöntemleri, Emlâk değerlendirme

GİRİŞ

Arazi, insan yaşamının ve çabalarının ayrılmaz bir parçasını oluşturur. Bir arazi ancak, insanların ihtiyaç ve arzularını karşıladığı zaman önem kazanır. Kullanım özelliği araziye nitelik, ona karşı duyulan istek ise, değer kazandırır. Kullanım düzeyi ve karşılaştırılabilir emlâklere göre alanının sınırlı oluşu, bir emlâk değerinin ölçüsüdür. İnsanoğlunun çalışma alanından uzakta bulunan bir arazi parselinin herhangi bir değeri yoktur. Böyle bir yer, verimli bir toprağı olsa, değerli minarelleri içerse, aranan bir iklimde bulunsa ve harika bir manzaraya sahip olsa bile, kullanımı, ekonomik olarak uygun hale getirilmedikçe bir değere sahip olamaz.

Bu nedenle, bir arazi ancak kullanılabilir hale getirildiğinde ve ona karşı bir talep olduğunda değer kazanır. Bununla beraber, bir arazi parseline verilen değer, yalnız bir şahsın, onun değerini yaratan isteği ile sınırlı değildir. Bu değerlerinin etkileri, refahını sağladığı ya da kullanımı ile refahını etkilediği diğer şahıslar için de önemlidir.

" Her şeyin altı arazidir" ifadesinin sonuçları, anlamı kadar geniş boyutludur. Arazi, insanoğlunun varlığı için de vazgeçilmez bir öneme sahiptir. Sosyal ve ekonomik faaliyetlerimiz için gerekli olan yapıların temeli ve yiyeceklerimizin kaynağı arazidir. Çünkü, sahip olsun veya olmasın her insan araziyi kullanır. Emlâk kavramının anlaşılması, arazi kullanımının tam olarak kavranmasına bağlıdır¹.

Değerleme uzmanı ve vermiş olduğu değerlendirme hizmeti, toplumun büyüme ve istikrarına ve içinde her gün çeşitli değerlendirme işlemlerinin yapıldığı şehirlere büyük katkısı olan yararlar sağlar. Çünkü, önemli yatırımları ilgilendiren kararlar, değerlemelere ve diğer pazar çalışmalarına ya da fizibilite raporlarına dayanır. Bu çalışmalar, değerlendirme uzmanının

¹ American Institute Of Real Estate Appraisers: The Appraisal of Real Estate, 430 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, 1978, s.11.

yargılarını oluşturan araştırmalar dahil, yeni inşaat, yenileme ve geliştirme programları ve arazi kullanımındaki değişimler için gereklidir. Değerleme uzmanları ekseri, bir muhitin kuvvetli ve zayıf yönlerini değerlemedeki ekspertizi için kamu ya da özel kurumlarca (kredi kurumları) istihdam edilirler.

Değerleme uzmanı, bu sorumluluğunu cesaretle yerine getirmeli ve bir toplum hakkında varsayılan bir yargının objektif gerçeklerle desteklendiğinden emin olmalıdır. Bir değerlendirme uzmanı, ileri sürülebilir gerçeklerin sunuluşunu etkileyecek, duygusal tartışmalara ve taraflılığa izin vermemelidir. Aksine, kararlarında açık fikirli, objektif ve tarafsız olmalıdır².

Bu çalışmada özellikle gelir getiren emlak değerlemesi ile ilgili analizlerinin temel çerçevesini tanıtmakla beraber, emlak ait çıkarları değerlemek için mevcut analiz araçlarını sunarak, değerlendirme ilkelerinin hangi temellere dayandığını açıklamaktır.

DEĞER VE DEĞERLEME ÜZERİNE

Arazi ve bina değerleri³ eskiden sadece mal sahiplerinin ya da onlar için çalışan satış ve yönetim elemanlarının fikrini yansıtır. Günümüz karmaşık ekonomisi içinde, bu tür değerlemeler artık oldukça basit kalmakta gerçek dışı ve yanlış kararların alınmasına neden olmaktadır. Profesyonel değerlendirme, görüş bildirmenin ötesinde bir işlemdir. Bu işlem, pazar hakkında seçici bir araştırmanın yapılmasını, gerekli verilerin toplanmasını, uygun analitik tekniklerin kullanılmasını, bilgi ve tecrübeyi ve profesyonel hüküm vermeyi gerektirir. Değerleme işlemi bilimsel yöntemleri kullanarak yapılmasına rağmen, kendi başına tam bir bilim değildir. Değerleme ile ilgili hüküm, pazar verileri ve bilgisi ile desteklenmeli ve doğrulanmalıdır. Şahsi görüş bildirmeler böyle bir hükmün tamamen dışında kalır. Değerleme uzmanı, pazarla ilgili bilgi ve verileri topladıktan sonra bunları elemeyi geçirerek değerlendirir. Bu işlemi yaparken, bilgi ve tecrübesine dayanır. Tam bir objektiflik

² A.g.e. , s.10

³ Değerin, emlak işi için anlamı ve önemi, onun anlamının kesin olarak açık bir şekilde bilindiğini, tamamiyle anlaşıldığını ve emlakle ilgili bütün işlemlerde kullanıldığını ima eder. Ancak, böyle ideal koşullar mevcut değildir. Geniş bir kavram olarak değer çeşitli yorumlara neden olmuştur. Fakat, değer bir çok türünün belirli özelliği ile ilgili olarak, yaygın bir görüş birliği vardır

içinde, meslek standartlarına bağlı kalır.

Bir emlak değerlemesinin amacı, emlakın belirli bir parseli ile ilgili bir karar için bir temel oluşturmaktır. Bir değer takdir etmenin amacı, ipotekli bir fon kullanımı, kamulaştırma veya diğer uygulamalar için, pazar değerini tahmin etmek olabilir. Bir müşterinin yatırım gereksinimleri ile ilgili olarak, yatırım değerinin ya da en muhtemel pazar massetme dönemi ve fiyatlarının tahmini ve diğerleri bunlara örnek olabilir. Geniş çapta veri toplamayı gerektiren değerlendirme sorunları ile ilgili çalışmalarda, pazar değerini tahmin edebilmek için değerlendirme uzmanlarının profesyonel hizmetlerine büyük gereksinim duyulur. Arazi ve bina değerlemesi her dönemde önemini koruduğu için kaliteli değerlendirme hizmetlerine her zaman artan bir ilgi olmuştur.

Hemen hepimiz arazi ve bina değerlendirme ile zaman zaman ilgilenmişizdir. Çünkü, hepimiz bir arazi ya da binayı kullanmaktayız. Ya bir satınalma ya da bir kiralama işlemi için günlük hayatımızda değerlendirme kararları veririz. Kira ya da satınalma ilge ilgili bir ödeme kararı bir değerlendirme çalışmasını gerektirir. Eğer, değerlendirme ile ilgili kararımız, pazar araştırması ve bilgisine dayanmaksızın kişisel yargılarımıza göre verilmiş ise, sıhhatli olup olmadığı tartışma konusudur. Profesyonel uzmanlık, değerlendirme teknik ve yöntemlerinin uygulaması: pazarlanabilirlik, fizibilite, en kârlı kullanım, arazinin verimlendirilmesi, arazi ve binanın değeri ve kullanılması ile ilgili çalışmalarda olduğu kadar, pazar değerinin sağlam bir tahminini yapabilmek için de gereklidir. Bütün bu çalışmalar değerlemenin⁴ geniş çerçevesi içinde yer alır.

Değerleme, elverişli verilerin analizi ile desteklenmiş, doğru olarak tanımlanmış arazi ya da binayı ilgilendiren, belirli tarihteki, bir veya birden çok sayıdaki ekonomik faktöre ait bir görüştür. Değerleme ile ilgili şahsi görüş bildirme pozitif bilgiden çok, kabul edilebilir bir delile dayanan yargıdır. Bir görüşe sahip olsak bile, bunun anlamlı olabilmesi için verilerle desteklenmesi gerekir. Halbuki, profesyonel değerlendirme değerlemeyi yapanın kişisel yargılarının dışında bir işlemdir. Böyle bir değerlendirme, mesleki standartlarla uyuşan

⁴ Değerleme (valuation): Arazi veya binanın bir bölümünün pazar değerini tahin etmektir. Buna kıymet biçme de denilir. Değerlendirme (evaluation) ise daha geniş bir kavramdır. Değerlendirmede amaç, arazi ve bina ile ilgili sorunlara çözümler getirmektir. Değerlendirme: Arazi veya bina geliştirme işlemlerinde verimlendirme, arz ve talep, fizibilite ve benzeri çalışmaları, en kârlı kullanım analizlerini, pazarlanabilirlik ve yatırımla ilgili düşünceleri anlatır.

uygun verilerin analizi sonucu bulunmuş, pazar değeri ile ilgili bir neticeyi ve bir göstergeyi yansıtır⁵.

Şahsi görüş bildirmeler ise, içinde bulunulan pazar davranışı ile uyuşsun ya da uyuşmasın, değerlemeyi yapan değerlendirme konusunda danışman olarak hareket ediyorsa uygun olur. Değerlendirme faaliyetinde ise, içinde bulunulan pazar davranışı ve verileri doğrulasa bile belirli amaçlar için sübjektif yorum yapılabilir. Böyle durumlarda bile, değerlendirme uzmanının tutarlı sonuçlara ulaşacağı beklenir. Değerlemenin kalitesi; büyük ölçüde onu yapan kişi ve grupların niteliğine, emre hazır araç ve ölçülere ve değerleyenin içinde bulunduğu koşullara bağlıdır⁶.

Emlâkin pazar değeri, insanoğlunun davranışlarını harekete geçiren temel güçlerin karşılıklı etkilerini yansıtır ve onlar tarafından etkilenir. Emlâkin pazar değerinde değişmelere neden olan bu güçler, dört ana kategoride toplanabilir. Bunlar⁷:

- A- Sosyal Amaçlar ve Standartlar,
- B- Ekonomik Değişmeler ve Ayarlamalar,
- C- Kamusal Kontroller ve Düzenlemeler,
- D- Fiziki ya da Çevre İle İlgili Değişmeler.

Bunlar, dinamik ve insanoğlunun bir yönü üzerinde etkisi olan güçlerdir. Bu güçler, birlikte, neden-sonuç özellikleri ile emlâkin her parseline ait değeri etkilerler. Bunların her biri komplekstirler ve sürekli değişen bir çok faktörü içerirler.

⁵ American Institute of Real Estate Appraisers of the National Association of Realtors: The Appraisal of Real Estate, 430 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, s. 6'dan; Regulation No. 10 of the American Institute of Real

Estate Appraisers' Cued of Professional Ethics and Standards of Professional Conduct establishes such standards

of DT members of the Institute.

⁶ Batırel, Ömer Faruk: Teoride ve Türk Vergi Sisteminde Değerleme, İstanbul Matbaası, Manifaturacılar Çarşısı, 2. Kat, No: 2274, Unkapanı, İstanbul, s. 5 ' ten; Harriss, c. Louell; Uvaluations of Property for Taxation, 1966, s.279-282.

⁷ A.g.e., s. 3.

Değerlemenin temel amacı emlâkle ilgili kararlara yardımcı olmaktır. Değer deyince pazar değeri akla gelmekle birlikte, müşterilerin değerlendirme kararlarında gereksinim duydukları başka değer kavramları da vardır. Pazar değerine ait bir değerlendirme gereksinimi, çeşitli durumlardan doğabilir.

Bunlar:

1- Mülkiyetin Devri

- a- Önerilen fiyatlar üzerinde muhtemel alıcıların kararlarına yardımcı almak,
- b- Kabuledilebilir satış fiyatlarını gerçekleştirmek için muhtemel satıcılara yardımcı olmak,
- c- Emlâkin değişimi için, bir temel oluşturmak,
- d- Çok malikli bir emlâk mülkiyetinin birleştirilmesinde veya tekrar organizasyonunda bir temel oluşturmak.

2- Finansman ve Kredi

- a- Önerilen bir ipotek kredisi için, gerekli garantiyi sağlamak,
- b- Bir yatırımcıya, emlâke ait ipotek tahvillerini ya da diğer türdeki hisse senetlerini satın alıp almama kararını verirken, sağlam bir temel oluşturmak.
- c- Emlâk üzerine sağlanan bir fonun giderlerini ve sigortasını garantiye almak hususunda sağlam bir temel oluşturmak.

3- Kamulaştırma İşlemlerinde Telâfi

- a- Kamulaştırmadan önce, bir bütün olarak, emlâkin pazar değerini tahmin ederken,
- b- Kamulaştırmadan sonraki değeri taahüt ederken,
- c- Kamulaştırılan ve kalan bölümdeki hasar arasında, pazar değerini paylaşırken,

4- Vergilendirmede Bir Temel Oluşturmak

- a- Varlıkları, binalar gibi amortisman ayrılabilir, arazi gibi amortisman ayrılamaz varlıklar olarak sınıflandırırken ve kabul edilebilir bir amortisman oranını tahmin ederken,
- b- Bağış ve intikal gibi durumlarda vergiyi tayin ederken,

5- Kiralama ve kira tabloları için bir temel oluşturmak,

6- Yenileme programları ile ilgili olarak yapılacak fizibilite çalışmalarında,

7- Başka bir çalışma alanına gönderilecek işçiler için, konut sorunları ile ilgili kararlarda, şirketlere temel oluşturmak,

8- Emlâk kararları ile ilgili diğer durumlarda,

Bunların dışında, sigorta edilebilir değeri belirlerken, işleyen işletme değerini bulurken, likidite değerini ya da fiyatını saptarken ve kullanım değerini bulurken, değerlemeye gereksinim duyulur.

Değer, genellikle bir malın kıymeti olarak tanımlanır ve onun bir şahsa olan yararından ya da diğer mallarla olan değişim gücünden ileri gelir. Pazarda, emlâk de diğer mallar gibi işlem görür. Bir malın iki değerinden söz edilebilir. Bunlar:

A- Kullanım Değeri (Value-In-Use),

B- Değişim Değeri (Value-In-Exchange).

A- Kullanım Değeri: Kullanım değeri, bir şahsın bir malı tüketimi ile, ondan bir yarar ya da bir tatmin sağlaması yeteneğinden doğar. Bu anlamda bir mal, başka hiç bir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile değerlidir⁸. Kullanım değeri ile ilgili analize, bir kira ya da satış pazarının tanımlanamadığı veya emlâkin bir parçası olduğu bir işletmenin gelirleri ile bir kira değerinin tahmin edilemediği hallerde başvurulur.

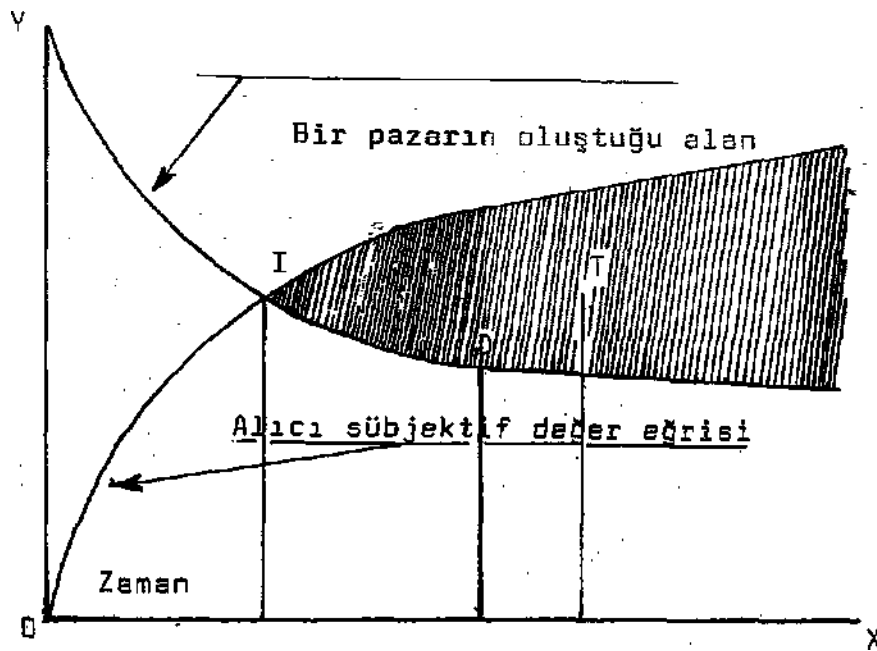
B- Değişim Değeri: Değişim değeri, bir malın faydasını ya da kullanım değerini en az iki şahsın bilmesi halinde ortaya çıkar. Malın sahibi, diğer bir şahıs ile değişime karar vermiş ise, onun karşılığında bir şey talep etmelidir. Buna rağmen, bir malın değişim değerinin olabilmesi için, iki koşulun birlikte yerine gelmesi gerekir.

Şekil(1-1)'deki grafiksel sunum, değer kavramını göstermeye ve ekonomik anlayışın istatistiksel çalışmasına temel oluşturmada yararlıdır. Şekil (1-1)'deki alıcı-satıcı subjektif kavramı, ilk anda, arz ve talep eğrisine benzer görülebilir. Ancak, gerçekte, daha farklı türdeki bir ilişkiyi yansıtarak, ondan oldukça farklıdır. Çünkü, alıcı-satıcı ilişkisi gerekli olarak subjektif olduğu için, matematiksel bir sonuçtan çok, bir eğilim olarak ele alınmalıdır⁹.

⁸ Epley, Danald R. , R a b i a n s k i , Joseph: Principle Of Real Estate Decisions , Addison-Wesley Publishing Company, C a l i f o r n i a , 1581, s. 57.

⁹ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a.g.e.), s. 28.

Şekil (1-1): Alıcı-Satıcı Sübjektif Değer Kavramı



Kaynak: Thurstan H.Ross, Some Economic Aspects Of Urban Land Valuation, Los Angeles, University Df Southern California, 1955.

Grafikte; YS eğrisi, sahibi ya da kullanım hakkı olanlar tarafından, çeşitli zamanlarda emlâkin, bir parseli için takdir edilen sübjektif değer tahminlerini gösterir. DB eğrisi ise rekabetçi bir pazarda tipik bir alıcı olacağı varsayılan bir alıcı tarafından, çeşitli zamanlarda emlâk için takdir edilen değer tahminlerini gösterir. Bu eğrinin D noktasından

geçmesi gerekmez. Ancak, DY doğrusu üzerindeki herhangi bir noktadan çıkar. YS ve OB eğrileri, potansiyel alıcı ile emlak sahibinin değerle ilgili tahminlerinin çakıştığı I noktasında kesişirler. Bu nokta, gerek alıcının gerekse emlak sahibinin alım-satımdan dolayı giderlerinin birbirinden farklı olmadığı, her iki tarafın sadece para alıp verdiği noktadır. Bu noktada, taraflardan her biri arsaya, binaya ya da emlakın tümüne birden farklı değerler biçebilir, farklı bir kapitilizasyon oranı kullanabilir. Ancak, her iki tarafın "bulduğu değerlendirme sonuçları aynıdır.

IB ve IS eğrileri arasında (gölgeli alanda) bir pazar oluşur. Bu gölgeli alan değerlendirme uzmanının faaliyet alanıdır. Bu alanda, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı¹⁰, bir pazar fiyatı üzerinde anlaşmak için tahmillerini ayarlayabilirler. Bu alan, I noktasında verilen fiyatlar üzerinde ayarlamaların yapıldığı ve bir pazar değerinin bulunduğu görüşme alanıdır¹⁰.

DEĞERLEME İŞLEMİ VE İLKELERİ

Zenginlik, özel ya da kamusal kullanım konusu alan, toprak altı veya toprak üstü ekonomik malların bütünüdür. Servet, ekonomik malların kullanım hakkıdır. Değerleme, kullanıma ya da mülkiyete ait hakların kıymet takdiri işlemidir. Arazi kullanımı ilkelerinin temeli ekonomi bilimi tarafından atılmıştır. Çünkü, değerlendirme, bir emlak için kullanım haklarının değer tahminidir. Değerleme işlemi, temel ekonomik kavramlar belirler. Bu kavramların en iyi şekilde anlaşılabilmesi için, değerlendirme ilkelerinin bilinmesi gerekir. Bu ilkeler özetle¹¹:

A- Bekleme (Ümit Etme)

a- Değer, emlakın kullanımına ve mülkiyetine ait gelecek çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü karşılığıdır,

b- Karşılaştırılabilir emlakların cari satış fiyatları böyle hakların ve çıkarların pazar değerini gösterir.

¹⁰ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 28-29.

¹¹ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 32.

B- İkâme

a- Yenilenebilir bir emlâkin değeri aynı arzuedilebilirlikteki ikame edebilir bir emlâkle gösterilme eğilimindedir,

b- Bir emlâkin değeri, karşılaştırılabilir emlâklar için, pazardaki bilgili alıcıların davranışları ile gösterilen değerle uyuşma eğilimi gösterir.

C- Değişim

a- Değişme, kaçınılmaz ve sürekli bir süreçtir,

b- Şehirler, muhitler ve şahsi emlâklar zamanla değişime uğrarlar,

c- Olası değişmelerin etkisi pazarda yansıtılır,

d- Değişme esas olarak, nedan-sonuç ilkesinin bir sonucudur,

e- Şehirler, muhitler, şahsi emlâklar, caddeler ve tüm topluluklar ekseri dört aşamalı bir hayat seyrine sahiptirler. Bunlar :

aa- Büyüme: Genel istek ve kabulde kazançların olduğu bir dönem,

bb- İstikrar: Herhangi bir pazar kazancının ya da kaybının olmadığı bir denge dönemi,

cc- Düşüş: Talep ve kabulde azalmanın olduğu dönem,

ee- Yenileme: Pazar talebinin tekrar oluşturulmasına ve canlandırılmasına ait bir dönem.

D- Rekabet

a- Rekabet, kâr etme arzusundan doğar. Kâr rekabeti yaratır,

b- Aşırı kâr, yıkıcı rekabeti besler,

c- Rekabet, arz ve talebin bir ürünüdür,

d- Kâr, emek, kapital, koordinasyon ve arazinin tatmin edici getirilerinin üstündeki artık veya fazlayı gösterir,

e- Rekabet, aşırı kârın bir bölümünün artan arazi değerine ayrılabilmesine ve eklenmesine rağmen, büyük bir bölümünün israfına yol açar.

f- Kârın önemli bir bölümü geçici olabilir. Bu nedenle, arazi değerinin tahmininde kapitalize (iskonto) edilmez. Devamı için, kısa dönemli bir annüite olarak işlem görür,

E- Denge

a- Bir emlâkin değeri üretimin dört elemanı arasındaki dengeye bağlıdır. Bunlar:

emek (ücret), kapital (binaya ve teçhizata yapılan yatırım), koordinasyon (yönetim ve girişimcilik katkısı) ve arazidir.

b- Olumsuzluk, üretimde, üretim elemanlarının arzında noksanlığa ya da fazlalığı yol açar,

c- Emlâkin, özelliğinde, büyüklüğünde ve esaslı kullanımlarının tayininde denge, değer yaratır ve onu devamlı kılar ,

d- Arazi kullanımındaki denge, çevre düzenlemelerinden destek görebilir ya da olumsuz olarak etkilenebilir,

F- Artan Ve Azalan Getiriler

a- Üretim elemanlarının miktarını ne kadar arttırırsak, net gelirin miktarı o kadar çok artar (artan getiriler yasası). Ancak, bu artış bir noktaya kadardır (artık verimlilik yasası).

b- Üretim elemanlarının maksimum katkı noktası (azalan getiriler noktası), onların en uygun bileşimi halinde, en kârlı kullanımın sağlanacağını kanıtlar,

c- Üretim elemanları miktarındaki daha fazla bir artış, net gelirleri arasındaki marjı düşürür,

d- Arsa üstünde kurulmuş olan uygun bir binaya uygulanacak artan ve azalan getiriler ilkesi, arsanın en kârlı kullanıldığını gösterir.

G- Katkı

a- Katkı ilkesi, bir yapının bir kısmına ya da tümüne uygulanmış olan, artan ve azalan

getiriler ilkesidir,

b- Üretimde bir elemanın değeri, işletmenin net gelirine yaptığı katkı ile ölçülür,

c- Herhangi bir fizibilite çalışmasında ya da tekrar modelleme veya modernleştirme

programında ve değişen arsa derinlikleri paylarının değerlendirilmesinde, bu ilkenin uygulanması

esastır.

H- Artık Verimlilik

a-Artık verimlilik, işçilik, kapital ve koordinasyon (yönetim ve girişimcilik) maliyetlerinin ödenmesinden sonra kalan net gelir olarak tanımlanır,

b- Arazi, üretim elemanlarının artık verimliliğinden son payı alır

c- Katkı ilkesi, artık verimlilikle ilgilidir. Üretim elemanlarından birinin değeri, onun gelire yaptığı katkıya ya da gelirden neden olduğu azalmaya bağlıdır.

I- Uygunluk

a- Uygunluk, mimari yeknesaklığın ve rekabet edebilir arsa kullanımlarının uygun bir düzeyi sonucu ortaya çıkar,

b- Uygunluk standartları, pazar davranışlarındaki, sosyal trendlerdeki, ekonomik koşullardaki ve kamu politikalarındaki değişimleri yansıtarak yıllara göre değişir,

c- En kârlı kullanım, genellikle, arazi kullanımındaki makul ya da ahenkli uygunluk koşulları altında elde edilir,

d- Çevre düzenlemeleri ve özel kısıtlamalar uygunluğu devamlı kılmak için getirilir.

e- Arz ve Talep

aa- Sahip olma arzusunun neden olan fayda talep yaratır,

bb- Talep, satınalma gücü ile desteklendiğinde etkili olur ,

cc- Arz, etkin talep ile azaltıldığında, kıt olmaya (azlığa, nedarete) neden olacağı için, değer artar. Ancak, bu kuralın tesisi de geçerlidir.

K- En Kârlı Kullanım

a- Arazinin (veya arsanın) en iyi kullanımı, değerlendirme anındaki en kârlı kullanımıdır. En kârlı

kullanım, arazinin (veya arsanın), en yüksek bugünkü değeri veren gelecek yararlanma programı ya da

elde edilebilir kullanımı olarak da tanımlanabilir,

b- Mevcut kullanım, en kârlı kullanım ilkesi ile uyuşabilir ya da ondan farklı olabilir,

c- En kârlı kullanım, aynı zamanda, kârlı bir kullanım kompozisyonunu ve ileri bir tarihe

birakılmış, daha kârlı potansiyel bir kullanımı içerebilir,

d- En kârlı kullanım, çevre veya sözleşme kısıtlamaları ile sınırlandırılabilir,

e- Artan ve azalan getiriler ilkesi, maksimum arsa değerini elde edebilmek için, arsa ve

binaların uygun paylarda olmasını gerektirir,

f- En kârlı kullanım, çeşitli karar-verme durumları için, geliştirilmiş emlake kadar uzatılabilir.

Ancak, böyle uygulamaları, sadece arsanın en kârlı kullanımı - kavramı ile karıştırmamak gerekir

g- En kârlı kullanımın seçiminde, denge ve uygun kullanım karşılıklı iki önemli ilkedir.

L- Uygun Kullanım

a- Bir emlak, arsa için ayrı, binalar için ayrı kullanım temeline göre değerlendirilemez,

b- Binaların değeri, onlara atfedilen değeri elde etmek için, arsa değerine eklenir.

M- Kullanım Yoğunluğu

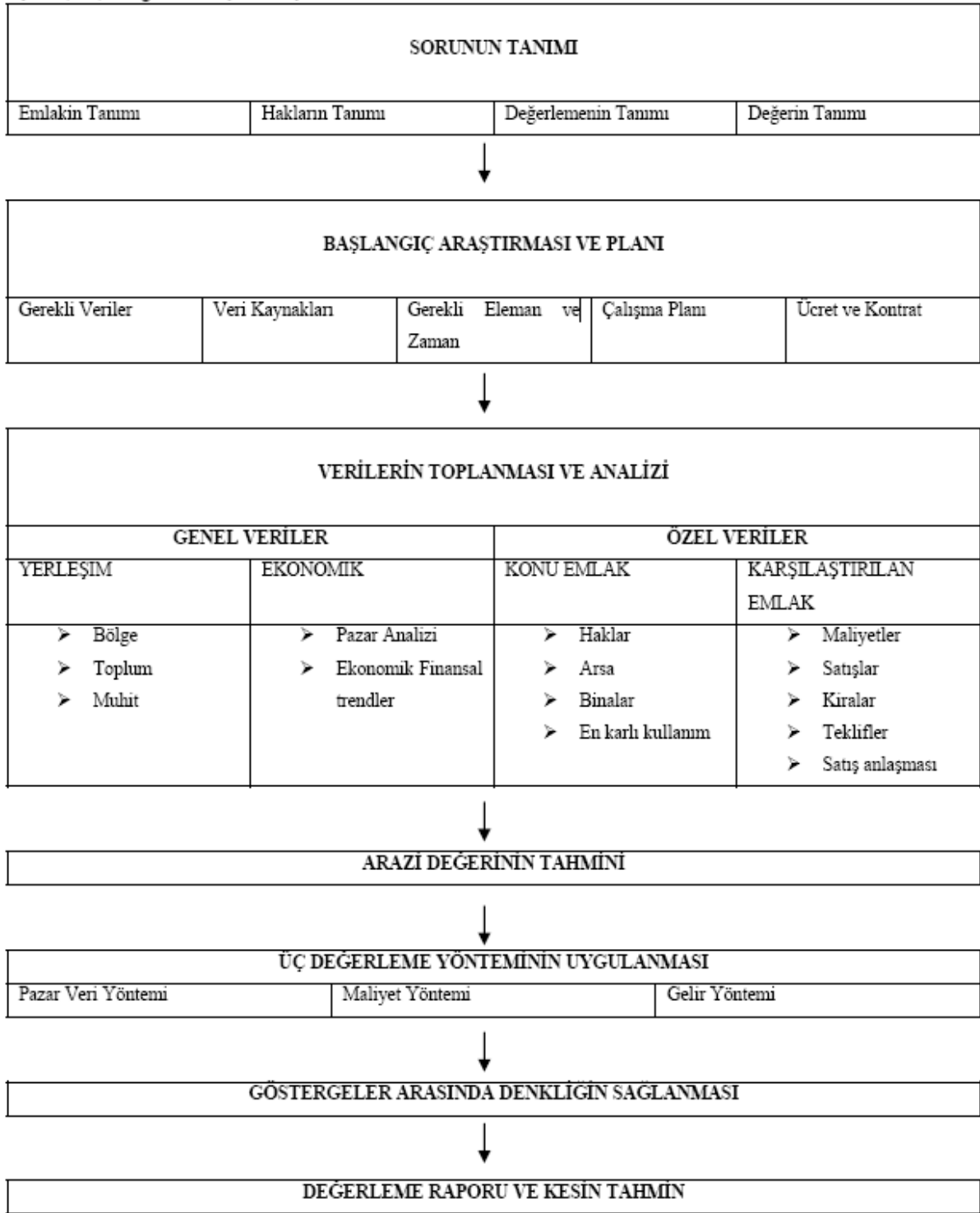
a- Kullanım yoğunluğu, belirli bir kullanıma ayrılan arsa için, arz ve talep arasındaki ilişkidir. Bu ilişki, en kârlı kullanım analizlerinde önemlidir. Belirli bir kullanıma uyarlanabilen arsa arzı, bu tip kullanım için, taleple dengede ise, böyle bir arsanın büyüklüğü en kârlı ya da en ideal kullanım yoğunluğuna sahiptir,

b- Yapılan araştırma, zayıf bir arza karşılık, yerleşim (mevki) dahil, binalar ve diğer faktörler için kuvvetli bir talebin uygun olduğunu gösteriyorsa, çevre (muhit), daha yüksek bir kullanım yoğunluğuna ve daha kârlı bir kullanıma hazır olabilir,

c- Çevre düzenlemeleri ile ilgili kısıtlamalar ekseri, kullanım- yoğunluğu ilişkilerini olumsuz olarak etkiler. Bu durum ise, en kârlı kullanım ilkesi ile uyumsuzdur.

DEĞERLEME İŞLEMİ

Şekil (II-1): Değerleme İşlemi Aşamaları



Kaynak: American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 52.

Değerleme bir emlak ile ilgili sosyolojik, ekonomik, kamusal ve fiziksel güçlere ait etkilerin analiz edildiği bir sarun-çözüm işlemidir. Değerleme sonucu elde edilen göstergeler emlakle ilgili bir karara temel oluşturur. Emlak özellikleri oldukça farklılıklar göstermektedir. Ancak, bu değerlendirme sorununun çözümü için, düzenli bir işlem olan değerlendirme içinde geniş bir değişiklik olduğu anlamına gelmez. Değerleme alanında en büyük deneyim "değerleme işleminde" kristalleşmiştir. Bu işlem, değerlendirme sorununun belirlendiği, çözümü için; gerekli çalışmaların planlandığı, gerekli verilerin toplandığı, guruplandırıldığı, analiz edildiği, yorumlandığı ve bir değer tahminine dönüştürüldüğü düzenli bir programdır. Değerleme işlemi, özlü, mantıklı ve bizi değerle ilgili kabuledebilir bir sonuca götürebilen bir işlemdir. Diğer yandan bu işlem, değerlendirme raporunun bir taslağı olarak da işlev görür. Değerlemenin bu aşama-aşama işlemi tablo (II-1)'de gösterilmiştir¹².

Uygun değerlendirme yöntemlerinin seçimi ve uygulanması değerlendirme işleminin en zor kısmıdır. Bu yöntemler, geleneksel olarak bilinen, pazar veri, maliyet ve gelir yöntemleridir. Bu çalışmada yöntemlerin sadece ana ilkeleri üzerinde durulacaktır. Değerleme uzmanı, üstlendiği değerlendirme sorunu için üç yöntemi de kullanmalıdır. Ancak, bir yöntemi destekleyecek, yeterli düzeyde veriler elde edilemezse, elindeki verilere uygun olarak secebileceği yöntemleri kullanmalıdır. Bu yöntemlerin genel ilkeleri şunlardır:

1- Pazar Veri Yöntemi:

Genel ve özel verilerin toplanmasından sonra, emlakle ait pazar değerinin analizine geçilir. Bu emlakle "değerlemeye konu emlak" denir. Yöntemin diğer bir adı da, "direk satışların karşılaştırılması" yöntemidir. "Pazar verileri genellikle, bir emlak için en iyi pazar göstergesini sağlar" ilkesi yöntemin temelini oluşturur. Bu yöntemde değerlendirme uzmanının sûrunu, mahalli pazarda en son ne tür karşılaştırılabilir emlaklerin satıldığını keşfetmek ve uygun bir ayarlama işlemi ile, bunların değerlemeye konu emlakle için temel ve uygun fiziki ve ekonomik özelliklerini taşımaları halinde, kaçta satacaklarına ait pazar göstergelerini elde etmektir. Pazar veri yöntemi iki bölümde incelenebilir:

- 1-Karşılaştırılabilir Emlaklerin Seçimi,
- 2-Ayarlama İşlemi.

¹² American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .), s. 51.

2- Maliyet Yöntemi (The Cost Approach)

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı, emlâki fiziki olarak, arazi ve binalar olmak üzere iki bölüme ayırır. Daha sonra da, arazinin ve binaların cari pazar değerlerini tahmin eder. Emlâkin toplam cari pazar değerini elde etmek için, bulunan iki rakam toplanır. Maliyet yöntemi aşağıdaki aşamaları içerir¹³:

A- Boş olduğu ve en kârlı şekilde kullanılabileceği varsayımları altında arsa değerinin tahmin edilmesi,

B- Mevcut binaların yeniden inşa etme (veya yenileme) cari-maliyetlerinin tahmin edilmesi,

C- Fiziki olarak yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik yönlerden demode olmadan dolayı oluşacak amortisman miktarının tahmin edilmesi,

D- Binaların tahmini değerini bulabilmek için, çeşitli nedenlerden dolayı hesaplanan amortismanların düşülmesi,

E- Emakin toplam değerini elde edebilmek için, arsa değeri ile, amortismanın düşülmesinden sonra kalan bina değerinin toplanması.

"İkâme" ilkesi, pazar veri yönteminde olduğu gibi, maliyet yönteminde de temel ilkedir. Ancak, şu şekilde tekrar ifade edilebilir: "Rasyonel hareket eden bir şahıs, bir emlâke hiç bir zaman, aşırı derecede gecikmeksizin, bir arsayı satınalma ve onun üstüne bir bina inşa etme yolu ile elde edilebileceği, aynı faydayı sağlayan ve aynı arzuyu edilebilirlikte bir emlâkin maliyetinden daha çak ödemek istemez¹⁴."

3- Gelir Yöntemi (The Income Approach)

Bu yöntemi kullanmak için, değerlendirme uzmanı ise, emlâke ait bir parselin sahibine

¹³ Blaom, George F., Harrison, Henry . :American Institute of Real Estate Appraisers, 430 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois 60611, 1978, s. 47.

¹⁴ Boyce, Byrlin N.: Real Estate Appraisal Terminology, Bellinger Pub. Com., Cambridge, Mass., 1975, s.

sağlayacağı gelecek yararlar için nakit akışını hesaplamakla başlar. Sağlanan gelecek yararlar, üçüncü şahısların fiziki emlakın tamamını ya da bir kısmını kullanmalarına veya sahip olmalarına karşılık olarak, alınan nakit şeklindedir. Değerime uzmanı, emlak için cari ve gelecek gelirleri, daha sonra da işletme maliyetlerini tahmin eder. Bu rakamlara dayanarak, emlakten elde edilebilecek net geliri hesaplar. Temel olarak, emlak için net geliri faiz oranına bölme işlemi olan bir kapitalizasyon (iskonto) tekniği ile tahmini cari pazar değerini elde etmiş olur.

Daha açık bir ifade ile, gelir-getiren bir emlak için cari pazar "değerini elde edebilmek için, değerlendirme uzmanı tarafından aşağıdaki işlemlerin yapılması gerekir¹⁵:

A- Emlakın kiraya verilmesi sonucu elde edilen ve bina sahibi tarafından sağlanabilecek diğer hizmetlerin sunulmasından dolayı elde edilecek gelirlerin hesaplanması,

B-Binada meydana gelebilecek olası boş kalmaların tahmin edilmesi,

C- Emlakın işletmek için, katlanılacak işletme giderleri hakkında bilgi toplaması ve hesaplanması,

D- Net gelir için bir değer hesaplanması ve nakit akışlarının pozitif alacağı olası sürenin tahmin edilmesi, Diğer bir deyişle binanın getireceği, harcamaları aşan gelire ait sürenin tahmin edilmesi,

E- Uygun bir kapitalizasyon oranının seçilmesi ve tahmini pazar değerini hesaplamak için bu oranın uygulanması

"Bekleme (ümit etme)", bu yöntemin "önemli ilkesidir. Bu ilkeye göre: "Değer, bir emlakten gelecek çıkarların beklenmesi sonucu yaratılır." Diğer yandan, "ikâme" ilkesi, gelir yöntemi için de uygulanabilir. Bu ilkeye göre: "değer, çok fazla geciktirilmeksizin, aynı arzuedilebilirlikte bir net getiri oranı sağlayan, ikâmesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren emlak için elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırım sonucu oluşur¹⁶."

Değerleme işleminde değer için kesin bir tahminini çıkarmak için, her üç yöntemle göre elde edilen göstergeler arasında denklemin sağlanmasıdır. Hiçbir zaman, göstergelerin "ortalaması" alınmaz. Ortalama almak, doğru zamanı öğrenebilmek için, biri on yıl evvel durmuş, üç saate ait göstergelerin ortalamasını almak kadar mantıksız bir işidir. Değerleme

¹⁵ Epley, Donald R., Rabianski, Joseph: (a.g.e), s. 76.

¹⁶ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 32-33.

uzmanı, tanımlanan değerın kesin bir tahmini için, üç gösterge arasında denklığı sağlarken, yöntemlerin bağımsız olarak ele alındığını ve uygulandığını varsayar¹⁷. Değerle ilgili göstergeler gözden geçirildikten sonra, değerlendirme uzmanı, belirli bir değerlendirme sorununa en güvenilebilir ve en uygulanabilir bir çözümü getirebilmek için, esas ağırlığı bir ya da birkaç göstergeye verir. Değerlemenin amacı emlakın türü, her yöntemde işleme tabi tutulan verilerin doğruluğu ve nisbi güvenilirliği, kullanılacak yöntemle verilen ağırlığı etkiler. Örneğin, mal sahibinin işlettiği bir fabrikanın değerlemesinde, eğer değerlendirme sigorta amacı için yapılıyorsa, en büyük ağırlık maliyet yöntemine verilmelidir. eski ve modası geçmiş (demode olmuş), gelir-getiren bir emlakın değerlemesi söz konusu ise, pazar veri ve gelir yöntemlerine daha büyük ağırlık verilir. Kesin sonuca götüren pazar verilerinin olmaması halinde ise, gelir yöntemine daha büyük ağırlık verilir.

İyi sunulmuş bir değerlendirme analizi, kısa ve öz lüdü ve onu okuyanın da, değerlendirme sorununu ve gerçek verileri anlamasını mümkün kılar, değerlendirme uzmanı ile aynı sonuca ulaşmasını sağlar. Değerle ilgili bu tahmin, değerlendirme uzmanının, toplanmış olan tüm verilerin nazara alınmasına ait, deneyim ve yargısının uygulamasını yansıtan görüşüdür.

Tanımlanan değerın kesin tahmini ile değerlendirme uzmanı, değerlendirme işleminin doğrudan bir amacını elde etmiş olur. Ancak, bir değerlendirme işlemi, sonucun müşteriye, formel bir raporla sunulmak üzere hazırlanmasından sonra tamamlanır. Bu sunma işlemi ya da soruna getirilen çözüm, ekseri yazılıdır ve nazarı alınan, analiz edilen verileri, kullanılan yöntemleri ve kesin değeri ya da sonucu çıkartmak için yürütülen yargıları içerir. Değerleme raporu, değerlendirme uzmanı tarafından sunulan hizmetin somut bir ifadesidir. Müşteri ile yapılan kontratı yerine getiren ve bir ücretin ödenmesini mümkün kılan bir belgedir. Değerleme raporunun hazırlanmasında, sadece bu nedenler bile, yazıldığı durum içinde, plân, sunuluş ve genel görünüş önemli unsurlardır¹⁸.

SONUÇ

Bir emlak, alıcı ya da satıcı nazarında, bir otomobil veya bir televizyon gibi bir maldır. Nasıl ki, bir otomobil ya da bir televizyon, onları kullanmak isteyenlerce bir yarara

¹⁷ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 72.

¹⁸ American Institute Of Real Estate Appraisers: (a . g . e .) , s. 73.

sahipse ve onlara ait bir pazarda alınıp satılıyorsa, emlak de kendine özgü bir pazarda alınıp satılır. Öte yandan, sabitliği, diğer mallara göre daha uzun bir kullanım ömrüne sahip oluşu, değerinin daha yüksek olması ve bir çok kişinin hayatında sadece bir defa alabileceği bir mal grubundan oluşu, kamu hizmetlerine bağımlılığı onun araba, televizyon veya diğer bir çok standart mal gibi kolay işlem göremeyen daha kompleks bir mal olmasına neden olmaktadır. Mallar, dış özelliklerinin ve önemli bölümlerinin farklılığına göre, pazarda farklı işlem görürler. Örneğin, bir arabanın lüks ya da spor, eski ya da yeni, dört silindirli veya sekiz silindirli olması veya normal vitesli ya da otomatik vitesli oluşu, fren sisteminin yapısı ya da rengi onun pazarda rakiplerine göre farklı işlem görmesine neden olur. Özellikle kompleks bir malın satın alınmasından önce, özelliklerinin ve ana bölümlerinin yakından analiz edilmesi gerekir. Bir malın özellikleri ve ana bölümleri hakkında toplanan bilgiler ne kadar fazla ise, ondan yararlanma düzeyi ve pazar değerinin doğru olarak saptanma oranı o kadar yüksek olur. Bir emlak de satın alınmasından önce, en önemli iki bölümü olan arsa ve binalarının özellikleri en iyi şekilde analiz edilmelidir. Ancak bu şekilde ona ait en uygun tahmini pazar değerine erişilir. Bu çalışmadan da anlaşılacağı üzere, emlak piyasalarının gelişmiş olduğu ülkelerde, değerlendirme, aynen sistemli, sorun çözümü işleminde olduğu gibi aşama aşama gerçekleştirilir. Yeterli veriler bulunabildiği takdirde, pazar, maliyet ve gelir yöntemi birbirini destekleyecek şekilde birlikte kullanılır. Daha sonra, yöntemlerden elde edilen göstergelerin denkleştirilmesine gidilerek, emlağe ait tahmini bir gösterge bulunur.

KAYNAKÇA

1. American Institute Of Real Estate Appraisers: The Appraisal of Real Estate, 430 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, 1978,
2. American Institute of Real Estate Appraisers of the National Association of Realtors: The Appraisal of Real Estate, 430 N. Michigan Avenue, Chicago, Illinois, s. 6'dan; Regulation No. 10 of the American Institute of Real Estate Appraisers' Code of Professional Ethics. and Standards of Professional Conduct establishes such standards of DT members of the Institute.
3. Batirel, Ömer Faruk: Teoride ve Türk Vergi Sisteminde Değerleme, İstanbul Matbaası, Manifaturacılar Çarşısı, 2. Kat, No: 2274, Unkapanı, İstanbul, s. 5'ten; Harriss, C. Louiell; Evaluations of Property for Taxation, 1966, s. 279-282.
4. Thurstan H.Ross, Some Economic Aspects Of Urban Land Valuation, Los Angeles, University Df Southern California, 1955.
5. Epley, Donald R., Rabianski, Joseph: Principle of Real Estate Decisions, Addison-Wesley Publishing Company, California.