



TUDES 313 – Arsalar

TUDES 313 Arsalar İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu

Versiyon I

2018

ARSA DEĞERLEMESİ	1
KAPSAM.....	1
TANIMLAR.....	1
1. Uygulama (Değerleme Süreci)	4
1.1. Taşınmaza İlişkin Detaylı Yapılması Gereken Araştırmalar	5
1.2. Değerleme Yöntemleri.....	5
1.1.1. Pazar Yaklaşımı.....	5
1.1.2. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme).....	6

ARSA DEĞERLEMESİ

KAPSAM

Bu çalışma, TUDES 310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar başlığı altında, TUDES 313 başlığı ile arsaların değerlemesi ile ilgili Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Çalışmada değerlemelerin “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme)” ile yapılması önerilmektedir. Bu kapsamda, kabul farklılıklarının asgari seviyeye indirilmesi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına bu yöntem ile yapılan çalışmalar için genel bir fikir verilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmada yer alan bilgi, veri ve tablolar örnek niteliğinde olup, yapılacak değerlendirme faaliyeti arsanın konumu, yüzölçümü, cephe özellikler, imar durumu vb. birçok faktöre göre farklılık gösterebilir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanının, çalışma esnasında kullandığı parametreleri çalışma özelinde değerlendirmesi ve çalışmasına uyarlaması gerekir.

TANIMLAR

Tanımlar 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinden alınmıştır. Güncel tanımlar için yeni çıkan yönetmeliklere bakılması önerilmektedir.

Arsa: 29.07.1970 günü yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu’nun 12. maddesinin 2. fıkrasına göre belediye sınırları içinde parsellenmiş arazi,

Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliği

Çatı Piyesi: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.),

Cıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarını,

Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

Gelişme (İnkişaf) Alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini,

İfraz Hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere planla belirlenen parselin ifraz edileceği hattı,

İmar Durum Belgesi: Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

Kırmızı Kot: Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),

Konaklama (Turizm) Alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,

Konut Alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,

Merkezi İş Alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,

Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları,

Ortak Alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri

Ön Bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.),

Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasını,

Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

Subasman Kotu (Zemin Kat Taban Kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşmez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.),

Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

Tabii Zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemini,

Ticaret Alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,

Toplam Yapı İnşaat Alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

Umumi Hizmet Alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları,

Vaziyet Planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

Yan Bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

Yapı Nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan birini,

- 1) **Ayrık Nizam:** Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,
- 2) **Bitişik Nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,
- 3) **Blok Nizam:** İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu

parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),

Yapı Yaklaşma Mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

Yapı Yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

Yerleşik (Meskûn) Alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,

Yerleşme Alanı: İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,

Yeşil Alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

- 1) **Cocuk Bahçeleri:** Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,
- 2) **Parklar:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,
- 3) **Piknik Ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

Yol Cephesi: Binanın yola bakan cephesini,

Zemin Ve Temel Etüt Raporu: Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporu,

olarak ilgili mevzuatlarda tanımlanmıştır.

1. Uygulama (Değerleme Süreci)

Arsaların değerlendirme çalışmalarında dikkat edilmesi gereken en önemli husus arsanın imar durumu (onaylı meri imar planına esas), konumu, cephe özelliklerine ilişkin detaylı araştırma yapılmasıdır. Bu nedenle gerekli değerlendirme yöntemlerin de kullanılan veriler mutlaka karşılaştırmalı ve sonuçları dikkatlice analiz edilmelidir. Aşağıda TUDES 310 kapsamında yapılacak temel çalışmalar dışında ayrıca TUDES 313'e özgü, ek olarak yapılması önerilen araştırmalar özetlenmiştir.

1.1. Taşınmaza İlişkin Detaylı Yapılması Gereken Araştırmalar

- İmar durumunun plan notları dahil ayrıntılı bir şekilde araştırılmalı, arsa üzerine inşa edilebilecek yapının fonksiyonu ve inşaat alanları net şekilde hesaplanabilmelidir.
- Tercihli veya karma imar fonksiyonuna sahip arsaların değerlemesinde, hangi fonksiyonun en iyi ve en verimli kullanım seçeneği olacağını belirlemek için detaylı bölge analizi yapılmalıdır.
- Emsal araştırması yapılırken, arsa emsallerinin imar durumu, konum, cephe vb. özellikleri detaylı bir şekilde öğrenilmeye çalışılmalıdır.
- Arsa değerlemesinde kullanılacak yöntemlerden Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine (Proje Geliştirme) veri sağlamak amacıyla arsa üzerine inşa edilebilecek yapının fonksiyonuna uygun emsal araştırması yapılmalıdır.
- Her gayrimenkulün Belediyelerce belirlenmiş emlak rayici vardır. Özellikle imar durumu yapılaşmaya izin vermeyen arsaların değerlendirilmesi sırasında Emlak Servisi'nden gayrimenkulün o yıla ait emlak rayici bilgi amacıyla öğrenilmelidir.
- Arsa sınırları ve konumu, imar planlarının hazırlanmasına esas halihazır haritalardan yararlanarak tespit edilebilir. Tespit edilemediği durumlarda ilgili Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftalarının incelenmesi önerilmektedir.
- Arsa sınırları ve konumları ayrıca parselsorgu.tkgm.gov.tr web adresinden de kontrol edilmelidir.

1.2. Değerleme Yöntemleri

Değerleme çalışmalarında, “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme)” yöntemleri ile hesaplamalar yapılması, Değerleme Uzmanının bu hesaplamalar sonucunda kanaatine göre makul ve uygun olduğu düşünülen yöntemler kullanarak değer takdir etmesi önerilir.

1.1.1. Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkul Değerleme faaliyetinde en sık kullanılan yöntem pazar yaklaşımı yöntemidir. Bu yöntemde, temel olarak arsanın değerini etkileyen bileşenler göz önünde tutularak değer karşılaştırmaları yapılmalıdır. Arsanın değerini etkileyen bileşenler;

- İmar durumu,
- Yüzölçümü,
- Terki bulunup bulunmadığı,
- Konu gayrimenkule olan mesafesi,
- Cephe özellikleri,
- Ulaşım akslarına mesafesi,
- Arsanın geometrik şekli,
- Eğim özellikleri,
- Bölgenin gelişim potansiyeli,
- Altyapı olanakları vb.,

olarak değerlendirme sürecinde dikkate alınmalıdır.

Bulunan emsaller belirtilen özellikler bağlamında değerlendirilmelidir.

1.1.2. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme)

Arsaların değerlemesinde imar durumunun izin verdiği fonksiyon ve yapılaşma hakları dikkate alınarak Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme) kullanılır. Bu yöntemle göre arsa üzerine imar durumunun izin verdiği ölçüde inşa edilebilecek en iyi ve en verimli kullanımı sağlayan gayrimenkul projesi geliştirilerek, elde edilecek gelirden inşaat maliyeti, yatırımcı karı, risk primi, finansman giderleri vb. giderler düşülerek arsanın bugünkü pazar değerine ulaşılır.

Bu yöntemle ilişkin Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Proje Geliştirme) tablolarının örnekleri aşağıda verilmiştir.

Örnek:

Bu uygulamada imar durumunun izin verdiği kullanım fonksiyonu, satılabilir alan, ortak alan ve kat alanı belirlenir.

Kat	Nitelik	Kat Alanı	Ortak Alan	Bağımsız Bölüm / Birim Brüt Alan	m2 Satış Değeri	Elde Edilen Gelir
2. BODRUM	ORTAK	145	145	0	0	0
BODRUM	DEPO	145	45	100	1.500	150.000
ZEMİN	DÜKKAN	145	25	120	4.000	480.000
1 NORMAL	KONUT	180	10	170	3.500	595.000
2 NORMAL	KONUT	180	10	170	3.500	595.000
3 NORMAL	KONUT	180	10	170	3.500	595.000
4 NORMAL	KONUT	180	10	170	3.500	595.000
	Toplam	1.155	255	900	3.344	3.010.000

Yapılan piyasa araştırmalarına göre projenin tamamlanıp satılması durumunda edilecek toplam gelir belirlenir.

- Kat Alanı: Yapılaşma koşullarına göre belirlenen toplam kat alanını ifade etmektedir.
- Ortak Alan: Sığınak, otopark, apartman boşluğu, bina girişi vb. gibi ortak alanları ifade etmektedir.
- Pazarlanabilir Alan: Satılabilir brüt alanı ifade etmektedir.

Yapılan projeksiyona göre elde edilecek gelir hesaplandıktan sonra inşaat maliyeti, yatırımcı karı, risk primi, finansman giderleri vb. giderler düşülerek arsanın bugünkü pazar değerine ulaşılır.

ARSA DEĞERLEME TABLOSU		
Brüt Arsa Alanı	214,00	m ²
Net Arsa Alanı	214,00	m ²
Emsal	1,50	
Toplam Bağımsız Bölüm / Birim Brüt Alan	900	m ²
Ortak alanlar toplamı	255	m ²
Toplam inşaat alanı	1.155	m ²
Ortalama m ² Satış Değeri	3.345	PB
Ortalama İnşaat m ² Birim Maliyeti	838	PB
Yatırımın Geri Dönüş Oranı (ROI)	30%	
Proje Riski	3%	
Finansman Maliyeti	6%	
Toplam Satış Hasılatı	3.010.500	PB
Toplam İnşaat Maliyeti	967.890	PB
Arsa ve İnşaat Maliyeti Toplamı	2.315.769	PB
Proje Riski ve Finansman Maliyeti İndirgenmiş Arsa ve İnşaat Maliyeti Toplamı	2.124.559	PB
Toplam Arsa Değeri	1.156.669	PB
Brüt Arsa Birim m² Değeri	5.405	PB
Net Arsa Birim m² Değeri	5.405	PB
Kat Karşılığı Oranı	38%	

(*) İnşaat Maliyeti: Geliştirilecek olan projelerin inşaat m² birim maliyetleri piyasa verileri ışığında belirlenir. Belirtilen m² inşaat maliyetlerine, resmi kurum harçları, plan ve proje giderleri, reklam ve finansman maliyetleri, malzeme ve işçilik giderleri dahildir.

() Yatırımın Geri Dönüş Oranı (ROI):** Yatırımın geri dönüş oranı, arsa üzerinde proje geliştirecek olan yatırımcı firmanın projeyi elden çıkarması durumunda oluşacak kar beklentisini ifade etmektedir. Bu oran belirlenirken piyasa verilerinden ve yatırımcılarla yapılan görüşmelerden faydalanılmalıdır.

Not: Arsa üzerine inşa edilmesi öngörülen projenin inşası ve satışının yıllara yaygın olacağı düşünüüyorsa, yıllara yaygın maliyet ve gelir artışları da dikkate alınmalıdır.

Değerlemesi yapılan arsanın üzerine geliştirilmesi öngörülen gayrimenkul projesine göre kullanılacak hesaplama tablosu değişkenlik gösterebilir.