



Ziraat Bankası

EKSPERTİZ YÖNETİMİ

UYGULAMA ESAS VE USULLERİ

AMAÇ VE KAPSAM

Bu Uygulama Esas ve Usulleri'nin amacı, Bankamız Yönetim Kurulu'nun 18.10.2018 tarih ve 34/21 sayılı kararı ile onaylanan Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Yönetmeliği'ne uygun olarak, Banka iş ve işlemlerinin yerine getirilme usul ve esaslarını belirlemek ve uygulamanın yürütülmesini sağlamaktır.

Bu çerçevede yürütülen;

Banka'nın ekspertiz işlemlerine ve hizmet alınacak ekspertiz kuruluşlarının seçimine ilişkin esas ve usullerin Kredi Analitiği ve Süreçleri Bölüm Başkanlığı'nın görüşleri de alınarak belirlenmesi, işlemlerin yürütülmesi ve gerektiğinde ekspertiz hizmet alımının gerçekleştirilmesi; ekspertiz kuruluşlarından alınan hizmetin kalitesinin, belirlenen kriterlere göre kontrol edilmesinin sağlanması,

Bu uygulama Esas ve Usulleri'nin kapsamındadır.

TANIMLAR

Bu Uygulama Esas ve Usulleri metnindeki terimlerden;

Arazi :Tapuda kayıtlı niteliğine bakılmaksızın, tarımsal faaliyet ile ilgili; sulu - susuz tarla, meyve, sebze, narenciye, fındık, çay ve muz bahçesi ile bağ, zeytinlik, çayır, vb. niteliğindeki imarsız taşınmazları,

Banka :T. C. Ziraat Bankası Anonim Şirketi'ni,

Başkanlık : Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Bölüm Başkanlığı'nı,

Banka Teknik Elemanı :Bankadaki görev pozisyonları ve unvanlarına bakılmaksızın;

Öğrenim durumları itibariyle, İnşaat, Makine, Elektrik, Harita, Endüstri Mühendisi, Teknikeri/ Teknisyeni, Şehir Plancısı veya Mimar mesleki unvanlarını kullanma hakkına sahip olan Banka personelini,

Yukarıdaki mesleki unvanlara sahip olmamakla birlikte, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi almış veya Kurum tarafından düzenlenen lisanslama sınavlarına girip, tüm sınavları başarıyla tamamlamış ancak henüz Lisans Belgesi alamamış Banka personelini,

Konut niteliğindeki gayrimenkullerin ekspertiz işlemleriyle sınırlı olmak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Konut Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi almış Banka personelini,

Yukarıda belirtilenlere ek olarak, arazi ve tarımsal yapı/tesis niteliğindeki gayrimenkullerin ekspertiz işlemleri ile toprak değer barem cetvellerinin düzenlenmesinde, Ziraat Mühendisi, Ziraat Teknikeri veya Ziraat Teknisyeni; gemilerin ekspertizi ile sınırlı olmak üzere Gemi Mühendisi; su ürünleri üretim ve işleme tesislerin ekspertizi ile sınırlı olmak üzere Su Ürünleri Mühendisi, Teknikeri veya teknisyeni mesleki unvanlarını kullanma hakkına sahip olan Banka personelini,

Eksper (Değerleme Uzmanı): Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler ile konut değerlemesiyle sınırlı kalmak üzere konut değerleme uzmanlığı verilen kişileri,

Son Kontrolcü : Başkanlıkta geçen çalışma süresi de dahil olmak üzere, en az 5 yıllık tecrübeye ve Gayrimenkul Değerleme Lisansı'na sahip, kontrolü Başkanlıkça yapılan raporların kontrolünden sorumlu kişileri,

Ekspertiz İşlemi : Amaç ve Kapsam maddesinde belirtilen, taşınır ve taşınmaz mallarla, ticari işletmelerin makina, araç, alet ve motorlu nakil araçlarının fiziki, ekonomik ve hukuki niteliklerinin; satın alma, satış, kira, ecrimisil ve sigortaya esas değerlerinin, teminat değişikliği halinde teminat oluşturan eski ve yeni varlıkların mukayeseli değerlerinin mahallinde yapılacak inceleme sonucunda tespit edilmesini,

Ekspertiz Raporu : Ekspertiz işlemi sonucunda düzenlenen, yasal durum ve mevcut durum değer tespitini de içeren raporu,

Ekspertiz Komisyonu/Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonu: Bu Uygulama Esas ve Usulleri ve ilgili diğer Banka mevzuatı gereğince ekspertiz işlemi yapmak/arazilerin birim değerini tespit etmek üzere bir araya gelen, Banka personeli ve Banka dışından ilgili kişilerden oluşan komisyonları,

- Ekspertiz Değeri** :Ekspertiz işlemine konu olan taşınır, taşınmaz mallar ve ticari işletmelerin, azami bir yıllık süre içerisinde piyasa şartlarında alınıp satılabileceği, kiralanabileceği ya da sigortaya esas olacak parasal (maliyet değeri/el değiştirme değeri/net bugünkü değeri/ vb.) değerini,
- Ekspertiz Ücreti** : Ekspertiz işlemlerinin yapılması dolayısıyla, Bankaca, talepte bulunanlardan alınan ücreti,
- Gayrimenkul Değerleme Şirketi:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilen ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından yetkili kılınan hizmet şirketini,
- Gözden Geçirme Ekspertizi/Raporu:** Banka'nın risk yönetim politikalarının uygulanması kapsamında yapılacak işlemlere esas olmak üzere, kredi teminatı olarak üzerinde evvelce ipotek tesis edilmiş gayrimenkullerin güncel teminat değerinin tespiti, var ise önceki değere ilişkin değişimlerin gerekçelerinin açıklanması amacıyla yapılan ekspertizi; bu ekspertiz sonucunda düzenlenen ekspertiz raporunu,
- Mevcut Durum Değeri** : Gayrimenkulün; yasal mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği hususları dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı, fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde oluşacağı tahmin edilen değeri,
- Toprak Değer Baremi** : Arazi niteliğindeki gayrimenkullerin; cinsi (sulu-kuru), verimli/verimsiz ve kullanım durumu (tarla, bağ, bahçe, çayır vb.) itibariyle, köy/mahallelere bağlı mevkiler bazında belirlenen ve araziden edinilen yıllık tarımsal faaliyet geliri de dikkate alınarak azami 1 yıl süre içinde alım-satım konu olabilecek el değiştirme değerini,
- Yasal Durum Değeri** : Gayrimenkulün; yasal mevzuat uyarınca alınması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi,

ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, alıcı ve satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde oluşacağı tahmin edilen değeri,

Yönetmelik : Gayrimenkul ve Ekspertiz Yönetimi Yönetmeliği'ni,
Yurtdışı Birim : Banka'nın Türkiye sınırları dışındaki (Serbest Bölgeler Hariç) şube ve temsilciliklerini,

ifade eder.

Yukarıda yer alan tanımlamalar dışında, bu Uygulama Esas ve Usulleri metninde yer alan veya metinde yer almamakla birlikte, ekspertiz konusu varlıkların hukuki niteliklerini ve değerini etkilemesi dolayısıyla ekspertiz yapılmasında önem taşıyan kavramların içeriği Ek.-10'da yer alan Tanımlar ve Kavramlar Dizini'nde belirtilmiş olup, bu Esas ve Usuller'in uygulanmasında söz konusu Dizin'de belirtilen tanımlamalar esas alınacaktır.

UYGULAMA ESAS VE USULLERİNE İLİŞKİN HUSUSLAR

1. EKSPERTİZ YÖNETİMİ

Banka'nın; kapsam maddesinde belirtilen ekspertiz işlemleri, ekspertizi yapılacak/yaptırılacak gayrimenkul, menkul veya işletmenin, değerlemeyi etkileyen bütün nitelik ve özelliklerinin doğru biçimde tespiti ve ekspertiz işleminin, gayrimenkulün azami 1 yıl içinde satılabilmesi, iş kaybına ve/veya teminat açığına sebep olunmaması hususları da gözetilerek, aşağıda belirtilen esas ve usullere göre, ekspertiz komisyonları tarafından veya hizmet satınalma yoluyla yürütülür.

1.1. Genel Kurallar

Aşağıda belirtilen, ilke, yöntem ve usuller, yapılma nedeni ve konusu varlığın niteliği gözetilmeksizin bütün ekspertiz işlemlerinde uygulanır.

1.1.1. Ekspertiz İlkeleri

1.1.1.1 Ekspertiz konusu taşınır/taşınmaz varlıklar ve işletmeler ekspertiz komisyonu/değerleme kuruluşu eksper tarafından bizzat yerinde görülüp incelenmedikçe ekspertiz yapılamaz ve rapor düzenlenemez. Gayrimenkul içinde işgalci-malik/eski malik veya kiracı olması, idari ve/veya adli mercilerce verilmiş bu yönde bir karar olması gibi-sebeplerle gayrimenkul içine girilmesi mümkün olmayan hallerde, söz konusu durumun raporda açıkça belirtilmesi kaydıyla, gayrimenkul içine girilmeksizin rapor düzenlenebilir.

1.1.1.2 Ekspertiz raporunda, gayrimenkulün açık adresi, tapu kayıt bilgileri, imar durumu, çevre özellikleri, yapım/malzeme özellikleri, mevcut kullanımı, yüzölçümü/kullanım alanı yaşı, inşa ve iskân izinleri, bölümleri, tesisat-tefrişat bilgileri, mütemmim cüz ve müştemilat bilgileri, ortak kullanımları, maruz kalabileceği ekonomik-doğal ve diğer riskler, değerine etki eden faktörler, yakın çevresindeki gayrimenkul piyasası ve emsalleri mutlak surette belirtilir.

1.1.1.3 Her türlü gayrimenkulün ekspertiz sürecinde, gayrimenkulün bulunduğu mahalde yapılan inceleme ve araştırmalara ek olarak, Tapu Kadastro Müdürlükleri, Belediye, İl Özel İdare veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birimlerinde ve gerektiğinde diğer resmi kurumlarda bizzat araştırma yapılması, yapılan araştırmaya raporda detaylı biçimde yer verilmesi zorunludur.

1.1.1.4 Resmi kurumlardan şifahen edinilen, belgeye dayandırılmamış bilgilere raporda yer verilirken, bilginin kaynağının ve edinme tarihinin belirtilmesi zorunludur.

1.1.1.5 Değerlemede, ekspertiz komisyonunun/eksperin gayrimenkulün satış kabiliyetine ilişkin kanaati önem arz etmekte olup, ‘satılabilir’ seçeneği dışında kanaat oluşması halinde satışı kısıtlayan haller ve gerekçeleri raporda açık ve net olarak mutlak surette belirtilir.

1.1.1.6 Kredilerin teminatı olan/olacak gayrimenkullerin değerlemesinde Genel Müdürlük Tahsis Birimlerin aksine kararlaştırılmadıkça yasal durum değerinin nihai değer olarak belirlenmesi esastır. Ekspertiz raporunda, yasal izni, projesi vb. olmayan veya aykırı olan ya da cins tashihi olmayan hallerde ayrıca mevcut durum değeri de belirtilir. Ekspertiz raporlarında, yasal durum değeri ile mevcut durum değeri arasındaki farkın gerekçesi ayrıntılı açıklanmalıdır. Farkı doğuran nedenler ve bunların telafi imkanı olup olmadığı hususu ile hukuki ve mali telafi imkanları raporda belirtilmelidir.

1.1.1.7 Ekspertiz raporlarında, belirlenen mevcut ve yasal durum değerinin yanında, taşınmazın sigorta değeri de ayrıca belirlenmelidir. Sigorta değeri, taşınmazın arsa/arazi ve sigorta teminatına alınmayan unsurları hariç tutularak, yapının/yapıların kullanım alanlarının yapı yaklaşık birim maliyetleri ile çarpılması suretiyle tespit edilir. Sigorta değerinin tespitinde yapının/yapıların aşınma-yıpranma (amortisman) payları göz ardı edilir.

1.1.1.8 Ekspertiz raporları, incelenen emsaller, değerlemeyi etkileyen faktörler ve ulaşılan sonuç açısından tutarlılığa sahip olacak biçimde düzenlenir.

1.1.1.9 Fabrika, otel ve konaklama tesisi, AVM, sinema, tiyatro, restoran gibi tesis ve yapılarla birlikte kullanılan;

Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Ayrıca talep edilmesine bakılmaksızın, gayrimenkulün mütemmim cüz'ü, eklentisi ve tapunun beyanlar hanesine tescil edilmiş unsurlarının değerleri tespit edilerek raporda belirtilir.

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.1.1.10 . Ekspertiz raporlarında brüt kullanım alanı dikkate alınır.

Ekspertize konu, kat mülkiyetli bağımsız bölüm nitelikli gayrimenkullerin alanının tespitinde ortak mahaller (sığınak, garaj, kapıcı dairesi, çatı terası, kömürlük, depo gibi) ile eklentilerinin alanları hariç tutulur ve bağımsız bölümün iç, dış duvarları ile balkonlarını içeren alan brüt kullanım alanı olarak kabul edilir. Müstakil binalarda sahanlık, bodrum, merdiven boşluğu ve varsa diğer holler brüt kullanım alanına dâhil edilir.

Kapalı garaj, asansör, sosyal tesis, havuz, fitness, vb. gayrimenkulün değerine olumlu etkisi olan ortak alanlara da raporda yer verilmelidir.

1.1.1.11 Gayrimenkulün mütemmim cüz'ü (bütünleyici parçası) ve teferruat (eklentiler) yasal durum değerinin takdirinde göz önünde bulundurulur.

1.1.1.12 Kredilerimizin teminatına alınacak gayrimenkullerin değer takdirinin sağlıklı bir şekilde yapılması, Bankamız açısından yalnızca **gayrimenkulün paraya çevrilmesinde “Muhtemel Kredi Geri Dönüş Sorunu” olarak değil, “Kaçırılan İş”** açısından da büyük öneme haiz olduğu göz önüne alınarak; üçüncü kez itiraza konu olduğu halde değerlendirme firmasınca düzenlenen ekspertiz raporuna iştirak edilmeyen hallerde konu, Başkanlığa e-posta ya da Bankamız Bankacılık Sistemi üzerinden bildirilmeli, değerlendirme sonucunda verilecek karar doğrultusunda hareket edilmelidir.

1.1.2. Ekspertiz Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde, öncelikle kanaat verici düzeyde, uygun nitelikli emsal araştırılarak, tespit edilen emsallerle karşılaştırma suretiyle değer tespit edilir. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, emsal oluşturabilecek gayrimenkullere ait gelir araştırması yapılır ve satış değeri gelirler esas alınarak tespit edilir. Bunun da mümkün olmaması halinde gayrimenkulün değeri maliyet değeri esas alınarak tespit edilir.

Değer tespitinin emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılması esastır. Diğer yöntemlerden biri kullanılıyorsa, bu husus, gerekçesi de açıklanmak suretiyle, ekspertiz raporunda açıkça belirtilir.

1.1.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemle değer tespitinde, emsal olarak tespit edilen gayrimenkulün değerlemesi yapılan gayrimenkul ile benzer hukuki statüye ve yapı tarzı, yaşı gibi benzer fiili niteliklere sahip olması ve gayrimenkule yakın lokasyonda bulunması titizlikle gözetilecek temel prensiptir.

Aynı niteliklere sahip emsal bulunamayan durumlarda, değerlemesi yapılan gayrimenkul ile emsaller arasındaki farklılıkların, değeri etkileyen parasal karşılıkları tespit edilip, açıklanır.

Emsal olarak tespit edilen gayrimenkullerin satışı zaman açısından farklılık gösteriyorsa, yıllar itibariyle enflasyondan kaynaklanan farklılığın parasal karşılığı gözetilir.

1.1.2.2. Gelir İndirgeme Yöntemi

Değerlemeye konu gayrimenkulün ya da gelir getiren benzer statü ve niteliklere sahip gayrimenkullerin gelirleri tespit edilir. Tespit edilen gelirleri, belirlenen kapitalizasyon oranına (gelirin satış bedelini karşılama oranı) göre bugünkü değere dönüştürülerek rayiç değer tespit edilir.

Bu yöntem, konaklama tesisi, restoran, üst hakkı, AVM vb nitelikli gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılabilir.

Akaryakıt tesisinin değerlemesinde, bilgi amaçlı olarak gelir indirgeme yöntemiyle tespit edilen değere de raporda yer verilir.

1.1.2.3. Maliyet Analizi Yöntemi

Bu yöntemle değer tespitinde, ekspertiz konusu gayrimenkulü oluşturan unsurlardan arsa-arazinin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenir. Arsa üzerindeki yapıların değeri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmiş yapı yaklaşık maliyet cetvellerinde, ekspertiz konusu bina sınıfı için belirlenmiş birim değerlere göre, yıpranma payları da hesaplanmak suretiyle tespit edilir.

1.1.3. Ekspertiz İşlemlerinin Yürütülme Usulleri

1.1.3.1 Taşınmazın mevcut durumunda herhangi bir değişiklik veya değerini artırıcı ya da azaltıcı bir gelişme olmadıkça, önceki ekspertizin Banka ekspertiz komisyonları ya da değerlendirme kuruluşları tarafından yapılmış olması gözetilmeksizin, prensip olarak 1 yıldan kısa süre içinde yeniden ekspertiz yaptırılmaz.

1.1.3.2 Kredi teminatını oluşturan menkul ve gayrimenkullerde kredi açılması kararını vermeye yetkili makamın (şube yetkisindeki kredilerde bir üst onay merciinin), gerekçeli talebi uygun bulması, kredi dışındaki işlemlerle ilgili gayrimenkul ekspertizlerinde ise Başkanlığın gerekli gördüğü hallerde, 1 yıllık süreye bağlı kalınsızın yeniden ekspertiz yapılabilir.

Ayrıca, aynı konuya ilişkin değerlendirme hizmeti alınması; Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 20. Maddesinde yer alan "... değerlendirme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından kabul edilmemesi durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılabilceği, aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yaptırılacağı, yapılan ikinci değerlendirme raporu neticesinde söz konusu oran içinde kalan değerlendirme raporlarındaki değerlerin aritmetik ortalaması, üçüncü değerlendirme raporunun hazırlanmasının gerektiği durumda da değerlendirme raporlarından birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınacağı,

On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerlendirme kuruluşlarına iki adet değerlendirme raporu yaptırılması gerektiği, aynı gayrimenkule ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerlendirme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınması"

gerektiği hükmüne istinaden;

Kontrol ve tesellümü yapılan raporun 1.8.2 bölümünde yer alan esaslar dikkate alınmak suretiyle kabul edilmemesi (ekspertiz raporunda beyan edilen bilgilerin doğruluğundan şüphe duyulması veya incelemelerin yetersiz olduğu kanaatinin oluşması halinde değerlemenin aynı şirkete revize ettirilmesi hariç) halinde -kabul edilmese de değerlendirme ücretinin firmaya ödenmesi yasal zorunluluktur- 10 milyon TL altında değer tespit edilen aynı gayrimenkul ile ilgili ekspertiz raporunun farklı değerlendirme firmasına yaptırılması, yeni raporla tespit edilen değer ilk tespit edilen değerden asgari %20 farklı olması durumunda üçüncü bir firmaya değerlendirme yaptırılması, birbirine yakın olanların aritmetik ortalamasının esas alınmasına yönelik sürecin uygulanması gerektiğinden, üçüncü kez itiraza konu olduğu halde değerlendirme firmasınca düzenlenen ekspertiz raporuna iştirak edilmeyen hallerde **Başkanlıktan alınacak talimata istinaden** işlem tesis edilmelidir.

Aynı şekilde, 10 milyon TL üzeri yasal değer tespiti yapılan gayrimenkuller için 30 gün içerisinde yeni rapor talep edilmesi zorunlu olup raporlarda tespit edilen değerlerin arasında % 10'un altında fark var ise iki değer aritmetik ortalaması esas alınır. Bu iki değer arasında % 10'un üzerinde fark bulunması halinde **Başkanlıktan alınacak talimata istinaden üçüncü rapor düzenlenmesi gerekmekte olup üç rapor arasında birbirine yakın olan değerlerin aritmetik ortalaması gayrimenkulün değeri olarak esas alınmaktadır.**

1.1.3.3 Kredi alacağının tasfiyesine yönelik idari işlemlerin (tefevvüz, yeniden yapılandırma, teminatların rızaen satışı gibi) konusu varlıkların ekspertizi, işlem tarihinden geriye doğru 6 (altı) aylık süreden önce yapılmışsa, yeniden ekspertiz yapılabilir.

Ancak, işlem tarihinden geriye doğru 1 yıllık süre içinde düzenlenmiş olup, İcra Müdürlüğü tarafından yaptırılan kıymet takdirinde tespit edilen değerin %30'u aşmayan oranda altında veya üstünde değer tespit edilmiş bir ekspertiz raporu varsa, idari işlemin yetkili olduğu merci (yetkisine göre Şube, Kredi Risk İzleme ve Kredi Risk Tasfiye Bölüm Başkanlıkları veya Kredi Risk İzleme ve Tasfiye Genel Müdür Yardımcılığı Makamı) uygun görmedikçe yeniden ekspertiz yaptırılmaz.

1.1.3.4 Kredi konusu gayrimenkuller için düzenletilecek ekspertiz rapor taleplerinde; Konu gayrimenkul için daha önce ekspertiz raporu düzenleyen değerleme firmasına ve ekspere tekraren ekspertiz raporu yaptırılmaması esastır.

Daha önce raporu düzenleyen eksperin hali hazırda farklı değerleme firması üzerinden Bankamıza hizmet vermesi halinde değerleme firmasına Bankamız Bankacılık Sistemi üzerinden gerekli bildirim yapılmalı, rapor değerleme firmasına iade edilerek eksper değişikliği istenmeli ve Başkanlık bilgilendirilmelidir.

1.1.4. Değerleme Kuruluşlarından Hizmet Alınacak/Banka Ekspertiz Komisyonlarınca Yürütülecek Ekspertiz İşlemleri

1.1.4.1 Aşağıdaki hallerde ekspertiz işlemi Başkanlıkça sözleşme imzalanan gayrimenkul değerleme şirketlerinden hizmet satın alınması yoluyla yaptırılır.

- Bireysel ve kurumsal kredilerle ilgili ekspertiz işlemleri,
- Tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik kredilerin teminatını oluşturacak olan arazi niteliğindeki gayrimenkuller dışındaki diğer tüm gayrimenkuller ile 1.000.000,-TL'nin üzerinde olan tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik kredilerin teminatını oluşturacak arazi niteliğindeki gayrimenkullerin ekspertiz işlemleri,
- Kredi Analitiği ve Süreçleri Bölüm Başkanlığı'na talep edilmesi halinde, 1.5.1 bendi uyarınca Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonu eliyle yapılan arazilerin toprak değer baremi tespit işlemleri,
- Kredi alacaklarının tahsili ile ilgili olarak, alacağın tasfiyesine yönelik idari işlemlerin konusu olan varlığın değerinin tespitine yönelik ekspertiz işlemleri,
- Banka tarafından satın alınacak, satılacak, ilk kez kiralanacak, kiraya verilecek veya çeşitli amaçlarla alım-satım değerinin tespiti gereken varlıkların değerinin tespitine yönelik ekspertiz işlemleri,
- Banka'nın tabi olduğu kanunlar ve ikincil mevzuat ile yetkili yasal otoritelerin kararlarının Banka dışında yetkili kılınmış kurum, kuruluş ve kişilere ekspertiz yaptırılmasını zorunlu kılması halinde,
- Yurtdışı Şube ve iştiraklerin yurtiçinde bulunan varlıklarla ilgili ekspertiz işlemleri,

1.1.4.2 Aşağıda belirtilen ekspertiz işlemleri Banka ekspertiz komisyonları tarafından yapılır;

- Açılacak kredi tutarı 1.000.000,-TL ve altında olan tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik kredilerin teminatını oluşturan arazi niteliğindeki gayrimenkullerin değeri toprak değer baremi esasına göre tespit edilir.
- Kayıtlı değeri veya piyasa değeri, 50.000,-TL'nin altında olan Banka malı gayrimenkullerin satışa esas değerinin ekspertiz raporu / toprak değer baremi esas alınarak tespit edilip edilmeyeceği Başkanlığın yetkisindedir.
- 6 (altı) ayı geçmeyen geçici kiralamalara yönelik ekspertiz işlemleri gerekli görülen hallerde Banka ekspertiz komisyonlarına yaptırılabilir.

Banka'nın risk yönetim politikalarının uygulanması kapsamında yapılacak, gözden geçirme ekspertizleri Banka ekspertiz komisyonları veya değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır.

1.2. Banka Ekspertiz Komisyonları Tarafından Ekspertiz/Toprak Değer Baremi Tespiti Yapılması

Ekspertiz Komisyonları/Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonları aşağıda belirtilen şekilde oluşur ve karar alır.

1.2.1. Ekspertiz/Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonlarının Oluşumu

1.2.1.1. Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonu

Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonu;

- İlgili Şube Yöneticisinin,
 - Bankaca hizmet alınan gayrimenkul değerlendirme kuruluşu eksperinin,
 - İlçe tarım teşkilatından, Tapu veya Kadastro Müdürlüğü, mahallindeki kamu kurum ve kuruluşları, meslek odalarına kayıtlı 1 kişi veya 5368 Sayılı Kanun hükümlerine göre lisans almış Harita Kadastro Mühendisi veya mahkemelerce belirlenen resmi bilirkişi listesinde yer alan ziraat bilirkişisi niteliğine sahip 1 kişinin,
 - Tercihen köy/mahalle muhtarı olmak üzere, mahalli bilirkişinin,
- Katılımıyla en az 4 (dört) kişiden oluşur.

1.2.2. Bankamızca Oluşturulan Ekspertiz/Gözden Geçirme Ekspertizi/Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonları

1.2.2.1. Komisyonların Kararları

Ekspertiz değerlerinin tespitinde oy birliği ile karar alınması esastır. Komisyon üyeleri arasında uyum sağlanamaması halinde, çoğunluğun onayladığı değer

yazılarak imzalanır. Raporda muhalefet şerhi veren üye, kendisi tarafından tespit edilen değeri ve muhalefet sebebini yazarak imzalar. İki üyeden oluşan komisyonun kararları arasında farklılıklar ve dört üyeden oluşan komisyonun kararları arasında eşitlik olması durumunda; Başkanlık tarafından görevlendirilecek Banka teknik elemanının katılımıyla yeni bir komisyon oluşturulur.

1.2.2. Ekspertiz İşlemine Esas Bilgi ve Belgelerin Toplanması

Bu Uygulama Esas ve Usulleri hükümlerine göre, ekspertizi yapılacak varlıklarla ilgili olarak; irtibat kurulacak kişinin adı ve soyadı, irtibat adresi ve telefonu bildirilmek suretiyle görevlendirilen ekspertiz komisyonları, varlığın bulunduğu mahaldeki fiziki tespit ve incelemelerinden önce, ekspertiz talebinde bulunan müşteriden veya ilgili kurumlarda araştırma yaparak, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri toplar ve ekspertiz sonucunda düzenlenecek rapora ekler.

1.2.3.1. Gayrimenkul Ekspertizi

- Mülkiyeti sınırlandırıcı ayni haklardan, tesis edilmiş ipotekler; intifa hakkı, sükna ve üst hakkı gibi kişisel ve ayni irtifak hakları; kira, iştirak, vefa, şuf'a, satış vaadi gibi tapuya şerh edilebilir kişisel haklara ilişkin şerhler; haciz, satışa arz, ihtiyati tedbir, kamulaştırma, toprak reformu, izale-i şuyu vb. tasarrufu sınırlandırıcı şerhler ile sicilin beyanlar hanesinde yazılı kayıtlar olup olmadığını gösterir Tapu Müdürlüğü'nden ya da anılan kurumun internet sitesinden alınan belge,
- Gayrimenkulün imar planlarındaki durumunu ve istimlak (kamulaştırma), yol-park-otopark-yeşil alan, SİT alanı gibi sınırlamaları gösterir, yetki alanına göre ilgili Belediye, İl Özel İdaresi veya Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu belgesi (Ek.-2),
- Gayrimenkulün çevresel ilişkilerini ve yol bağlantılarını gösterir hava fotoğrafı/harita/kroki,
- Gayrimenkulün farklı açılardan çekilmiş yeteri kadar fotoğrafı,

Her türlü gayrimenkulün ekspertizinde temin edilmesi gereken yukarıdaki bilgi ve belgelere ek olarak, ekspertizi yapılacak gayrimenkulün niteliğine göre aşağıda belirtilen belge ve bilgiler zorunlu (z) ve opsiyonel (o) olarak temin edilip ekspertiz raporuna eklenir.

1.2.3.1.1 Arsa Nitelikli Gayrimenkuller

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Güncel imar durumu(z),
- İmar çapı (o)

1.2.3.1.2 Tarla Bağ, Bahçe v.b. Nitelikli Gayrimenkuller

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Onaylı kadastro çapı (o)
- Kadastro paftası örneği (z)

1.2.3.1.3 Hazır (Tamamlanmış) Yapılar

1.2.3.1.3.1 Kat Mülkiyeti Kurulmuş Gayrimenkuller

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi) (o)
- Yetkili resmi kurumlardan alınan onaylı mimari projesi veya bağımsız bölümleri gösteren onaylı kat planı fotokopisi (z)
- Yönetim Planı (o),

1.2.3.1.3.2 Kat İrtifakı Kurulmuş Olması Halinde

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi) (z)
- Yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi) alınamamış ise yapı ruhsatı (z)
- Yetkili resmi kurumlardan alınan onaylı mimari projesi veya bağımsız bölümleri gösteren onaylı kat planı fotokopisi (z)
- Yönetim Planı (o)

1.2.3.1.3.3 Tamamlanmış Müstakil Binalar

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Arsa tapulu ise (cins tashihli tapu senedi varsa gerekli görüldüğünde) yapı kullanma izin belgesi, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) (z)
- Yetkili resmi kurumlardan alınan onaylı mimari proje (z)
- Güncel imar durumu belgesi (z)

1.2.3.1.4 İnşaatı Devam Eden Binalar

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- İmar-Kadastro Çapı (o)
- Yapı ruhsatı (alım tarihinden itibaren 5 yılı geçen ruhsatlarda yenileme veya uzatım (temdit) yapılmış olması zorunludur.) (z)
- Güncel imar durumu belgesi (z)
- Yetkili resmi kurumlardan alınan onaylı mimari proje (z)

1.2.3.1.5 Sınaî Tesisler;

- Yapı kullanma izin belgesi, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise yapı ruhsatı (z)
- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Resmi kurumlardan alınan ölçekli vaziyet planı ve onaylı mimari projesi (z)
- İşyeri açma ve gayrisihhî müessese çalışma ruhsatı (z)
- Kapasite raporu (o)
- Muhasebe kayıtları (o)
- Sabit kıymet listesi (o)
- Finansal kiralama ile temin edilen makine-ekipmana ait finansal kiralama sözleşmeleri (o)
- İnşaat halinde ise çap/aplikasyon krokisi (o)
- Güncel imar durumu belgesi (z)
- Mütemmim Cüzlerine ilişkin belge ve/veya fotoğraf (asansör, havalandırma, ısıtma/soğutma üniteleri vb) (z)

1.2.3.1.6 Turistik Tesisler;

- Yapı kullanma izin belgesi, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise yapı ruhsatı (z)
- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Resmi kurumlardan alınan onaylı mimari projesi (z)
- İşyeri açma izin belgesi (z)
- Resmi kurumlardan alınan ölçekli vaziyet planı (o)
- Turizm işletme veya yatırım belgesi (z)
- Güncel imar durumu belgesi (z)
- Mütemmim Cüzlerine ilişkin belge ve/veya fotoğraf (asansör, havalandırma, ısıtma/soğutma üniteleri, yürüyen merdiven vb) (z)
- Sabit kıymet listesi (z)

1.2.3.1.7 Köy Yerleşik Alanları ve Mezralarındaki Konut, Hayvancılık veya Tarımsal Amaçlı Yapılar;

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen

kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için etüt ve projelerinin valilikçe incelendiğine ilişkin belge ve muhtarlık tarafından düzenlenen yazılı yapı yapma izin belgesi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin belge (z) (Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalarda, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar yukarıdaki belgeler alınmalıdır)

1.2.3.1.8 Akaryakıt İstasyonları;

- Takyidatlı Tapu Kaydı (z)
- Yapı kullanma izin belgesi, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise yapı ruhsatı (z)
- Resmi kurumlardan alınan onaylı mimari projesi (z)
- İşyeri açma ve gayrisihhî müessese çalışma ruhsatı (z)
- Bayilik lisansı (o)
- Varsa LPG bayilik lisansı (o)
- EPDK Lisansı (z)
- İstasyonun geçmiş dönemlere ait gelirlerini gösteren muhasebe kayıtları (z)
- Bayilik sözleşmesi (o)
- Asgari mesafe tespit tutanağı (o)
- Trafik kanunu kapsamında alınan ön izin ve yol geçiş izinleri (o)

1.2.3.1.9 Ticari İşletme Rehni tesisine esas işletmenin ekspertizi yapılıyorsa,

- Mevcut ve işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş makina, araç, alet ve motorlu nakil araçlarının listesi ve bunların sahipliğini gösterir belge ve muhasebe kayıtları (z)
- İhtira Belgesi (o)
- Lisanslar (o)
- Marka/markalar, model/modeller gibi sınai haklar (o)

1.2.3.2. Taşınır Ekspertizi

- Fabrika makine ve teçhizatı ise; defter kayıtlarına uygun makine ve teçhizatın marka, cins ve seri numaralarını havi makine ve teçhizat listesi (z), makinelerin faturaları (o), Sanayi Odası kapasite raporu (o),

- BDDK ve SPK lisanslı olarak Bankaca kabul edilecek belli bir deneyim süresine sahip olması,
- Mali yapı açısından; Bankamız mevzuatına göre kredibil olması ve kredibilite analizi için Bankamız Firma Değerlendirme Sistemi esaslarına göre düzenlenecek analiz raporu (FAR) ile tespit edilen Kredi Notunun CCC ve üzeri olması,
- Yurt çapında hizmet verebilecek şekilde yaygın eksper ağına ve organizasyon yapısına sahip olmasını teminen, tüm coğrafi bölgelerde kadrolu eleman istihdam etmek suretiyle şube statüsünde yerleşik organizasyonel yapılanmasının bulunması,
- Eksper sayısının asgari 50 olması (Yeni sözleşme imzalanan değerleme firmaları için sektörde istenilen kriterlere haiz eksper sayısının kısıtlı olması nedeniyle en fazla 6 aya kadar bu sayı aranmayabilir. Bu süre içerisinde eksper sayısı kriterini sağlamayan firmalardan hizmet alımı durdurulur.),
- Kadrolu eksper sayısının; firmanın Bankamıza hizmet verecek toplam eksper sayısının asgari %15'i olması,
- Firmalarca Bankamıza hizmet verecek eksperlerin tamamının SPK lisanslı olması,

Şartlarına haiz olması ve Başkanlık ve Kredi Analitiği ve Süreçleri Bölüm Başkanlığı tarafından gerekli görülecek diğer uygunluk kriterlerini taşıması gerekir.

1.3.1.2. Değerleme Kuruluşlarının Performansının Belirlenmesine İlişkin Esaslar

Hizmet satın alınan gayrimenkul değerleme kuruluşlarının sundukları hizmetin kalitesi ve performansları 3 aylık ve 1 yıllık periyotlarla dönemsel olarak değerlendirilir.

Hizmet kalitesinin değerlendirilmesinde kullanılacak puanlama kriterleri; rapor teslim hızı, itiraz ve hatalı rapor sayısı, hizmet alan Şubeler ile Başkanlık ekspertiz kontrol servisi değerlendirmeleri, değerlemesi yapılacak gayrimenkulün bulunduğu ilde/ilçede değerlendirme firmasının eksperinin olup olmadığı, toplam eksper sayısı ve hizmet kalitesinin artırılması için uygun görülen diğer hususlar gözetilerek Başkanlıkça belirlenir.

1.3.1.3. Performansa Göre Hizmet Alımı Yapılması

Banka'nın değerlendirme kuruluşlarından alınacak ekspertiz hizmetlerinin sözleşmeli kuruluşlar arasında dağıtımı, kuruluşların yıllık ve/veya 3 aylık performansları esas alınarak aşağıda belirtilen usule göre sistemsal ve algoritmik olarak otomatik gerçekleştirilir.

1.3.1.3.1 Bankamız Bankacılık Sistemi tarafından her iş günü sonunda; rapor teslim hızı, itiraz türü, Şubeler/Başkanlık tarafından belirlenmiş puanlar, hatalı rapor sayısı,

firmanın yerel eksper olup olmadığı ve toplam eksper sayısı esas alınarak firma anlık performans puanı belirlenir.

1.3.1.4. Değerleme Kuruluşlarından Hizmet Alımına İlişkin Diğer Hususlar

- Sözleşmeli değerlendirme kuruluşlarından ekspertiz hizmeti alımına ilişkin tüm işlemler, sözleşmeli değerlendirme kuruluşları tarafından da kullanılmakta olan, Banka ekspertiz yazılımı üzerinden, elektronik ortamda yürütülür.
- Hizmet alınan değerlendirme kuruluşlarına kredinin teminatı olan veya olacak varlıkların ekspertizinin yaptırılması gerektiğinde, ilgili Banka personeli Bankamız Bankacılık Sistemi üzerinden ekspertiz talebinde bulunur.
- Talebin değerlendirme kuruluşu tarafından kabul edilip edilmediği kontrol edilir, talep reddedilmiş ise, red gerekçesi olan husus düzeltilerek talep yeniden gönderilir. Sözleşmeyle belirlenmiş süreler içinde tamamlanması gereken ekspertiz işleminin yürütülmesini engelleyecek gecikme bildirimleri izlenerek, haklı sebepler varsa kabul, gecikme gerekçesi uygun değilse red işlemi yapılır.
- Firmalardan ekspertiz talebinde bulunulurken gayrimenkule ait tapu senedi, makina-teçhizat listesi ile değerlemeye konu gayrimenkul için Bankamızca ilk defa ekspertiz raporu talep ediliyor olması halinde Tapu Genel Müdürlüğü'nce aksi belirtilmediği sürece Malik Muvafakatnamesinin (Ek.14) talebe eklenmesi zorunludur.
- Yukarıda 1.2.3.1 bendinde belirtilen diğer belgeler, değerlendirme kuruluşu tarafından temin edilerek rapora eklenir. Rapora eklenmesi gereken belge temin edilememiş ise belgenin içeriğini oluşturan bilgilere, edinilme kaynağı ve zamanı belirtilerek, raporda yer verilir.

1.3.1.5. Değerleme Kuruluşlarına Ödenecek Ücret

Değerleme kuruluşlarından ekspertiz hizmeti alınması sonucunda düzenlenerek Bankamız Bankacılık Sistemi Onay Ekranına gelen raporlar için ödenecek ücret, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından her yıl Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ile eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi esas alınmak suretiyle, gayrimenkul değerlendirme şirketi ile yapılmış sözleşme hükümlerine göre tespit edilir.

Bankamıza teslimi yapılan ekspertiz raporlarına ilişkin olarak, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun bildirimi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarına göre hesaplanacak değerlendirme ücretinin değerlendirme firmasına zamanında ve noksansız ödenmesi gerekmektedir.

Belediye/Tapu Müdürlüğü/Kadastro Müdürlüğü ve diğer resmi kurum harçları belge karşılığı Banka'ca Değerleme Kuruluşu'na ödenir. Bankamız Bankacılık Sistemindeki Onay Ekranına gelen masrafa ilişkin belgelerin doğruluğu talep yapan

Şube/Birim tarafından kontrol edilir, hatalı masraf olması halinde Değerleme Kurulu'sundan hatanın giderilmesi istenir.

1.4. Ekspertiz İşleminin Yapılması

Kredi teminatını oluşturacak varlıkların ekspertizi sırasında (varlığın mahallinde) mülk sahibi veya temsilcisinin hazır bulunması sağlanır. Ekspertize konu varlıklar tüm komisyon üyelerince/değerleme firması eksperince kesinlikle yerinde görülür. Ekspertize konu varlık gayrimenkul ise; taşınmazın her bölümü gezilerek, kanalizasyon, yol, su, elektrik gibi altyapı hizmetleri hakkında bilgi edinilir ve çevresinde detaylı araştırma yapılır.

Ekspertizi yapılacak taşınmazlara ait belgeler ve tapu kütükleri ile yetki alanına göre Tapu/Kadastro Müdürlüğü, Belediyeye bağlı İmar Müdürlüğü veya Valiliğe bağlı İl Özel İdaresi ile Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü kayıtları incelenir ve üzerinde; takyidat, istimlak -kamulaştırma-, yeşil saha, sit alanı, inşaat hakkı olup olmadığı belirlenerek rapora işlenir.

Ekspertiz işlemi ve ekspertiz değerinin tespiti, ekspertizi yapılan varlığın niteliği ve ekspertizin yapılma amacı dikkate alınarak, aşağıda yer alan değer tespiti ve rapor düzenlenmesine ilişkin ilke ve açıklamalara uyularak yapılır.

1.4.1. Gayrimenkul Niteliğine Göre Ekspertiz Esasları

1.4.1.1. Tarımsal/Kırsal Nitelikli Gayrimenkullerin Ekspertizi

1.4.1.1.1. Arazi (tarla, bağ, bahçe, mera vb.) ekspertizinde

Yapılan incelemede edinilen kadastral durum ve arazinin köy yerleşik alanı içinde olup olmadığı ve/veya ulaşım olanakları hakkında bilgi verilir.

Arazilerde yer tespiti tereddütsüz biçimde yapılarak; raporda, kadastral paftalara uygunluğu da belirtilmek suretiyle buna ilişkin açıklamaya yer verilir.

Kadastrosu yapılmamış arazilerin durumu raporda açıkça belirtilerek mevcut durum değeri tespit edilir.

Ekili dikili arazilerde, üzerinde bulunan ürün ve verimi, sulama olanakları, ıslah durumu, diğer imkânlar ve varsa yıllara yaygın ekim nöbeti (münavebe) hakkında bilgi verilir.

Bağ, bahçe, fidanlık, özel orman ve ağaç yetiştirilen arazilerde, üzerinde bulunan ağaçların, türü, sayısı, yaşı ve bakım durumu, ürün verimi, kesim-satışa uygun olup olmadığı hakkında bilgi verilir.

Cins tashihi yapılmış, bağ, bahçe, fidanlık, orman vb. arazilerde yasal durum değeri, ağaçlar için yapılan değer takdiri toprak değerine eklenmek suretiyle bulunur. Cins tashihi yapılmamış, fakat üzerinde ağaç bulunan arazilerde, ağaçların değeri mevcut

durum değeri olarak raporda belirtilir, yasal durum değerine eklenmez. Periyodik bakım gerektiren kiraz, şeftali, kayısı gibi ağaçların bulunduğu gayrimenkullerde ağaçların bakım durumu ve ürün verimi hakkında bilgi verilir.

Tarla, bağ, bahçe, arazi vb. gayrimenkullerin çok hissedarlı müşterek mülkiyet konusu olması halinde hisse miktarı ve hissedarların isimleri belirtilerek ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.1.2. Sera Ekspertizinde

Seranın konumuna göre, arsa/arazi değeri, imarlı bölgelerde bulunanlarda imarlı arsa ekspertizine ilişkin esaslar, imarsız bölgelerde bulunanlarda arazi ekspertizine ilişkin esaslara göre belirlenir.

Basit örtü altı üretim teknikleri kullanılarak yapılan tesisler ile üzerinde beton temel, çelik konstrüksiyon üzeri cam veya naylonla kaplı sera tesisleri için cins tashihi ve ruhsat aranmaksızın yapılar için yasal durum değeri tespit edilir. Yapılar için yapı yaklaşık maliyetleri ve yıpranma düzeyi esas alınarak, yapı değeri belirlenir. Varsa, prefabrik, kulübe vb. gibi basit-geçici yapılar mevcut durum değeri olarak belirtilir, ancak gayrimenkul yasal durum değerine eklenmez.

Sera ekspertizinde, tapuya tescil edilmeyen makine-teçhizat gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir, menkul nitelikli mallar için değer takdiri yapılmaz. Ancak, sökülüp-takılabilir özellikte olsa dahi, sera sisteminin mütemmim cüzü niteliğindeki, ısıtma-soğutma, sulama, aydınlatma, buhar-arıtma-kojenerasyon üniteleri vb. iklim ve diğer donatı elemanları varsa fatura bilgileri ve teknik özellikleri belirtilmek suretiyle yasal durum değer takdirinde göz önünde bulundurulur.

Değerlemede, arazi eğimi, iklim ve sera olmaksızın arazinin durumu da göz önünde bulundurulur.

Ayrıca sera ekspertizinde, niteliğine (Örtüaltı Topraksız, Örtüaltı Topraksız-Jeotermal, Örtüaltı Topraklı, Örtüaltı Topraklı-Jeotermal, Örtüaltı Basit Sera, Örtüaltı Muz, Örtüaltı Fide) bağlı olarak yatırım yeni yapılmış ve fiilen üretime geçmiş ve/veya üretime geçmesi için inşai olarak bir engel bulunmadığının tespit edilmiş olması halinde, değerlemede, Proje ve Firma Analiz Bölüm Başkanlığı'nın Tarımsal ve Hayvansal Yatırımlara İlişkin Birim Maliyetleri de göz önünde bulundurulabilir.

1.4.1.2. Arsalar/Kentsel Nitelikli Arazilerin Ekspertizi

1.4.1.2.1. İmarlı arsa ekspertizinde

İdaresinde yapılan incelemede edinilen yapılaşma fonksiyonu, emsal, yapı azami yüksekliği bilgilerini içeren imar durumu hakkındaki bilgilere raporda detaylı şekilde yer verilerek, arsanın kentsel altyapı ve ulaşım olanakları hakkında açıklama yapılır.

İmar durumuna ilişkin bilgiler arasında, meri imar planı ve gerektiğinde üst ölçekli planların ölçeği, onay tarihi, onaylayan kurum ile bu planlarda taşınmazın ve yakın çevresinin yapılaşma koşulları ve fiili durumun buna uygunluğu ile plan notları ve arsanın kullanımını etkileyen diğer kararlar yer almalıdır.

İmar uygulaması (parselasyon planı) yapılmış olan, gerek gelişme bölgelerinde gerekse yerleşik alanlarda, yakın çevrenin mevcut teşekkül tarzı, çevrenin planlanan kullanım biçimi ve varsa önem taşıyan kullanım kararları hakkında bilgi verilir.

İmar belirsizliği veya uyuşmazlığı varsa, 1.4.2.1 İmar Durumu ve Planına İlişkin Sorunlu Durumlar bölümünde belirtilen esaslar doğrultusunda işlem yapılır.

Belediye sınırları dışında bulunan, ancak mevzi imar planı veya yetkili kurumlarca verilmiş diğer izinlerle yapılaşmış/yapılaşma beklentisi olan yerlerde de bu bölümde belirtilen esaslara göre ekspertiz yapılır.

1.4.1.2.2. Belediye sınırları içindeki arazilerin ekspertizinde

Belediye sınırları içinde yer almakla birlikte, nazım ve/veya uygulama imar planı olmayan taşınmazın değeri tapuda kayıtlı mevcut niteliği esas alınarak belirlenir. nazım ve/veya uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılarak hukuken imar parseli(arsa) niteliği kazanmamış arazilerin değeri, 1.4.2.1 İmar Durumu ve Planına İlişkin Sorunlu Durumlar bölümünde belirtilen esaslar doğrultusunda belirlenir. Ancak, değer tespitinde, plan ve/veya belediye sınırları içinde bulunmasının yarattığı değer etkileyici unsurlar göz önünde bulundurulur. Bu durumda, değer belirlenmesine esas olmak üzere tespit edilen emsallerin tapuda kayıtlı niteliğinin benzer veya imar uygulaması görerek arsa niteliğini almış olup olmadığının açık olarak belirtilmesi zorunludur.

1.4.1.3. Mesken ve Mesken Gruplarının Ekspertizi

1.4.1.3.1. Konut (daire, dupleks, villa, müstakil ev, devre mülk vb.) ekspertizinde

Bina ve bağımsız bölüme ilişkin olarak yapı niteliği, kullanılan malzeme özelliği, alanı, tefrişatı, katı/kat adedi, ortak kullanım alanları, kullanım durumu, yıpranma durumu, bakım-onarım ihtiyacı olup olmadığı hususlarında bilgi verilir.

- Kat mülkiyetli konutların ekspertizinde, arsa değeri ayrıca belirtilmeksizin bağımsız bölüm değeri yasal durum değeri olarak belirlenir.

Kat mülkiyeti tesis edilen yapıda yasal olmayan büyümeye ilişkin yıkım kararı vb ile ilgili yasal tutanak olmaması halinde, yasal alan için yasal durum değeri, büyümeleri de içeren alan için mevcut durum değeri tespit edilir.

- Kat irtifakı tesis edilmiş, yapı ruhsatı alınıp inşası tamamlanmış konutların ekspertizinde, yapı kullanma izin belgesi alınmış ise tespit edilen değer yasal durum değeri olarak belirlenir.

Yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise (diğer bağımsız bölümlerin iç düzenlemeleri dikkate alınmaksızın) yapının projesine uygun olarak inşa edilip edilmediği dikkatle incelenip raporda belirtilir ve projesine uygun ise tespit edilen değer yasal durum değeri olarak belirlenir.

Yapıda ruhsat ve projesine aykırılık mevcut olmakla birlikte, aykırılığın giderilmesiyle yapının/bağımsız bölümün varlık ve kullanımı sürdürülebilir biçimde kalıyor ise yasal hale getirme zorunluluğunun yarattığı değer düşüklüğü ve maliyeti dikkate alınarak yasal durum değeri belirlenir.

Yapı ruhsat süresinin dolduğu hallerde projesine uygun inşa edilen gayrimenkuller için yasal durum değeri tespit edilir.

Yapı ruhsatı yok veya yapıda projeye-ruhsatına aykırılık var ve projesine uygun hale getirilmesi yapının varlık ve kullanımını imkansız kılıyorsa, sadece arsa değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir.

- Cins tashihi yapılmış bağımsız mülkiyet konusu gayrimenkullerin ekspertizinde, ruhsatlı olması ya da kadastro paftasına işli halinin/onaylı projesinin mevcut duruma uyması koşuluyla, arsa ve bina değeri toplamı yasal durum değeri olarak belirlenir.
- Cins tashihi yapılmamış-bağımsız mülkiyet konusu konutların ekspertizinde;

Yapı kullanma izin belgesi bulunan konutlara yönelik olarak mevcut yapı, müştemilat ve arsa/arazi değeri ayrı ayrı belirtilerek, arsa ve bina değeri toplamı yasal durum değeri olarak belirlenir.

Yapı ruhsatı alınıp inşası tamamlanmış olmakla birlikte, yapı kullanma izin belgesi alınmamış ise yapının onaylı projesine uygun olup olmadığı dikkatle incelenecek, sonucuna göre; yapı ruhsat ve projesine uygun ise, arsa ve yapı değeri ayrı ayrı belirtilerek toplamı yasal durum değeri olarak belirlenir.

Yapıda ruhsat ve projesine aykırılık mevcut olmakla birlikte, yapının/bağımsız bölümün varlık ve kullanımı sürdürülebilir biçimde aykırılığın giderilmesi mümkün ise yasal hale getirme zorunluluğunun yarattığı değer düşüklüğü ve maliyeti dikkate alınarak yasal durum değeri belirlenir.

Yapı ruhsat süresinin dolduğu hallerde projesine uygun inşa edilen gayrimenkuller için yasal durum değeri tespit edilir.

Yapı ruhsatı yok veya yapıda projeye-ruhsatına aykırılık var ve projesine uygun hale getirilmesi yapının varlık ve kullanımını imkansız kılıyorsa, sadece arsa değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir.

1.4.1.3.2. Prestij konutu (yalı, malikâne, köşk) ekspertizinde

Bu tip gayrimenkullerin ekspertizinde, konut ekspertizi bölümünde yer verilen hususlara ek olarak, konutun mimari, estetik, tarihi, kültürel değerine ve mülkün tabii olduğu koruma mevzuatı ile bakım-onarım-yenileme ihtiyacına raporda yer verilir.

Gayrimenkul, standart konut niteliğini aşan konut olarak inşa edilmekle birlikte, muhtelif izinlerle müze, lokanta vs. ticari-turistik amaçla kullanılıyor ise raporda fiili kullanıma ilişkin bilgiler, kullanım tarzının sağladığı gelir getirme durumu vb. bilgilere yer verilir ve değer tespiti, bu durumun yarattığı piyasa değeri esas alınarak tespit edilir.

1.4.1.4. Karma Kullanımlı Gayrimenkullerin Ekspertizi

1.4.1.4.1. Konut ve ticaret, konut ve depo olarak kullanılan tam binaların ekspertizinde

Ekspertizde mülkiyetin niteliği esas alınır, kat mülkiyeti veya irtifakı tesis edilmemiş bağımsız tam mülkiyet mevcut ise değer hesaplanmasında, bağımsız olarak kullanılabilir mahallerinin/ bölümlerin değerleri dikkate alınmakla birlikte, raporda bölümlerin değerleri ayrı ayrı belirtilmez; gayrimenkulün tamamının değeri tespit edilir.

Müşterek mülkiyet olup, kat mülkiyeti veya irtifakı tesis edilmemiş, ancak, tapunun beyanlar hanesine şerh edilmiş bir sözleşme ile mahallerin fiili paylaşımı yapılmış ise arsa ve yapı değeri ayrı ayrı belirtilmek suretiyle bu mahallerin değeri bağımsız bölüm gibi; böyle bir sözleşme yoksa, gayrimenkulün bütününe değeri tespit edilip, ilgilinin müşterek mülkiyet payına düşen bölümü hesaplanmak suretiyle değer tespiti yapılır.

Kat mülkiyeti veya irtifakı tesis edilmiş karma kullanımlı gayrimenkullerde binanın tamamının ekspertizi yapılacak olsa dahi bağımsız bölümlerin değeri ayrı ayrı tespit edilir. Bu hallerde, raporda, binanın tamamının satılması halindeki değeri de ortak alanların gayrimenkulün değerine olumlu etkisi dikkate alınmak suretiyle bilgi amaçlı verilir. Mülkiyet durumu kat irtifakı ise arsa ve yapı değerleri de ayrı ayrı belirtilir.

Varsa duvar/istinat duvarı, tel örgü/çit, otopark ve muhtelif düzenlemeler harici/müteferrik işler olarak değerlendirilir, yasal durum değer takdirinde dikkate alınır.

1.4.1.5. Ticari Nitelikli Gayrimenkuller İle Tarımsal Nitelikli Tesislerin Ekspertizi

1.4.1.5.1. Dükkân, ofis, mağaza, galeri, büro, atölye, imalathane ekspertizinde

Mülkiyetin niteliği ekspertizde esas alınır, konut ekspertizi bölümünde belirtilen mülkiyet-yapıların yasalık durumu sınıflamasındaki ayrımlara göre ekspertiz yapılır.

Gayrimenkul üzerinde bulunan, ticari kullanımına özgü biçimde monte edilmiş ve gayrimenkulün mütemmim cüz'ü (bütünleyici parçası) halini almış olanların yanında sökölüp-takılabilir nitelikte olsalar dahi, olağan kullanımın gereği niteliğinde olan teferruat (eklentiler) yasal durum değerinin takdirinde göz önünde bulundurulur. Anılan türdeki parçalar haricen makine-teçhizat ekspertizine konu edilmez.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.5.2. Komple iş hanı, plaza, iş ve alışveriş merkezleri ekspertizinde

Bu nitelikteki gayrimenkullerin ekspertizinde ayrıca makina-teçhizat ekspertizi talep edilmemiş olsa dahi, yapı dâhilinde bulunan her türlü elektronik ve mekanik sistem, yapının ayrılmaz parçası olarak kabul edilerek ekspertiz yapılır.

Raporda, yapı dâhilindeki ısıtma-soğutma, taşıma, geri dönüşüm/atık, akıllı enerji, yangın söndürme, açılır kapanır nitelikteki kapı örtü/kepenk gibi otomasyon sistemleri ile tesisat, otopark, heliport vb. unsurlar için kapasite ve teknik özellikleri içeren bilgilere detaylı biçimde yer verilir.

Bağımsız bölüm değerlemesinin talep edilmesi halinde, 1.4.1.5.1. bölümünde yer alan esaslara göre ekspertiz yapılır, ancak bina yönetim planında tasarrufu, satışı veya kullanımı kısıtlayan haller var ise durum hakkında raporda bilgi verilir ve tespit edilen kısıtlar değerlemede göz önünde bulundurulur.

1.4.1.5.3. Akaryakıt/gaz dolum-ikmal servis ve istasyonları değerlemesinde

Kadastral veya imar durumu detaylı biçimde incelenmek suretiyle arsa/arazi ve yapı değeri ayrı ayrı belirtilir, gayrimenkul üzerinde üçüncü şahıslar/dağıtım firması lehine intifa hakkı bulunuyor ise bunun satış kabiliyetini sınırlandırıcı etkisi mutlak surette dikkate alınıp açıklaması yapılarak değer tespiti yapılır.

Akaryakıt istasyonuna isim veren akaryakıt ana dağıtım firması lehine intifa hakkı bulunan gayrimenkuller için tapuda kayıtlı intifa hakkı tutarı, yasal durum değeri tespitinde dikkate alınmaz.

İmar durumunun incelenmesinde istasyonun, imar planında “Akaryakıt ve/veya LPG” kullanım fonksiyonlu alanda veya meri imar planında, bu alanlarda akaryakıt istasyonu inşasının mümkün olduğuna dair plan notu bulunmak kaydıyla, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Kentsel Servis Alanı” olarak tanımlanmış alanlar dahilinde bulunduğu hususu araştırılır. Arsanın imar durumu uygun değil ise arsa değeri imar planındaki kullanım fonksiyonuna göre değerlendirilir ve ruhsatlı yapıların değerleri de tespit edilerek arsa değerine eklenir.

Akaryakıt istasyonlarının faaliyetinin sona ermesi halinde, taşınmazın ancak emsal karşılaştırma/maliyet yöntemi ile tespit edilen değeri ile satılabileceği hususu dikkate

alınarak, raporda, emsal karşılaştırma/maliyet yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak belirlenir.

Değer tespitinde ayrıca gelir indirgeme yöntemi de kullanılır ve işletmenin resmi tablolarından nakit akış çizelgesi oluşturularak, belirlenen kapitalizasyon oranı üzerinden bilgi amaçlı değer takdiri yapılır. Gelir indirgeme yöntemi ile tespit edilen değer Mevcut/Yasal Durum Değeri olarak raporda ifade edilmez.

Ekspertiz ve raporlamanın içeriğinde maliyet ve karşılaştırmalı satış analizi yöntemlerinden, EPDK raporları, dağıtıcı ve bayi kar oranları ile araç geçiş kapasitesi gibi yardımcı verilerden faydalanılır.

Raporda, istasyonun teşekkülüne ilişkin, pompa ve tank sayıları ile bunların kapasiteleri gibi teknik bilgilere detaylı biçimde yer verilir. İstasyon malikine ait teknik donanımlar gayrimenkulün değerine dahil edilir. Ancak, istasyon malikine ait olmayan ve bayilik sözleşmesi kapsamında dağıtıcı firma tarafından temin edilen teknik donanımlar (pompa, tank, kanopi, yıkama ünitesi vb.) gayrimenkulün değerine dahil edilmez.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

Rapora, temin edilebilirse onaylı vaziyet planı, mümkün olmaması halinde hazırlanacak bina-tesislerin konum ve ölçülerini gösterir basit kroki eklenir.

1.4.1.5.4. Dinlenme tesisleri/oteli bulunan akaryakıt/gaz dolum ikmal servis ve istasyonları değerlemesinde

Ekspertizi yapılacak akaryakıt istasyonunun, ek olarak yol üstü dinlenme tesisi ve/veya otel bölümü varsa bunların değerleri raporda ayrı ayrı belirtilir; ancak, toplamı nihai değer olarak belirlenir. Tesisler birden fazla parsel üzerinde yerleşmiş ise her bir parsel üzerindeki bina ve diğer unsurlar açık olarak belirtilir ve bu unsurlarla birlikte her bir parselin toplam değerine de raporda yer verilir.

Varsa duvar/istinat duvarı, tel örgü/çit, otopark ve muhtelif düzenlemeler harici/müteferrik işler olarak değerlendirilir, yasal durum değer takdirinde dikkate alınır.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.5.5. Entegre olmayan tarımsal işletmelerin (mandıra, tavuk/besi/balık çiftliği, hara vb.) değerlemesinde

Tapuda tesisin mevcut niteliğine uygun bir cins tashihi yapılmış ve sicilin beyanlar hanesine şerh edilmiş ise sökölüp-takılabilir özellikte olsa dahi, tarımsal üretim tesisinde yer alan kafes-raf, ısıtma-soğutma, aydınlatma vb. donatı elemanları, varsa fatura bilgileri ve teknik özellikleri belirtilmek suretiyle yasal durum değeri takdirinde göz önünde bulundurulur.

Arsa/arazi ve yapı değerleri ayrı ayrı belirtilmek suretiyle tespit edilir. Taşınmazın üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş ve onaylı projesi bulunmayan, yapı kullanım izni bulunmayan yapılar varsa, raporda yasal durum değeri belirtilmeksizin mevcut durum değeri belirtilir.

Ancak, söz konusu gayrimenkul cins tashihli ise;

Onaylı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden hiç biri yok ve kadastro paftasına da işli değilse sadece arsa/arazi değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir, yapı değeri raporda mevcut durum değeri dikkate alınır.

Yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi olmasa dahi onaylı projesi var ve mevcut duruma uygunsa ya da mevcut durum kadastro paftasına işliyse yasal durum değeri arsa/arazi ve yapı değerinin toplamı olarak belirlenir.

Onaylı projesi yok veya proje mevcut duruma uygun değilse veya eksperin, yerinde incelenen yapının tapuda cins tashihi işlemine esas olan yapı olduğuna ilişkin bir şüphesi varsa, yapı değerinin yasal durum değerine dahil edilmesi için mutlak suretle yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin temin edilerek yapının yasal onayları alınmış yapı olduğu kesin biçimde tespit edilir. Her durumda, yapının değeri mevcut durum değeri tespitinde dikkate alınır.

Varsa duvar/istinat duvarı, tel örgü/çit, otopark ve muhtelif düzenlemeler harici/müteferrik işler olarak değerlendirilir, yasal durum değeri takdirinde dikkate alınır.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.6. Sınaî Nitelikli Gayrimenkullerin Ekspertizi

1.4.1.6.1. Fabrika, üretim tesisi, entegre üretim kompleksi ekspertizinde

Bu nitelikteki gayrimenkullerin değerlemesinde, tesis bütünlüğü ve yapıların birbirleri ile olan ilişkileri önem arz etmekte olup, binaların yapım özellikleri ve bağlantıları hakkında bilgi verilir, mevcut yapılar ayrı ayrı kullanıma uygun ise, tespit edilen arsa/arazi değerine ayrı ayrı belirlenmiş yapı değerleri eklenmek suretiyle, yapıların bağımsız olarak kullanımı mümkün değilse arsa/arazi değerine bir bütün olarak tesis değeri eklenmek suretiyle yasal durum değeri tespit edilir.

Tesisin işlevine uygun biçimde kullanılmasına katkı sağlayan, enerji ve hammadde temin eden santral, trafo, tank, kantar, yükleme-boşaltma üniteleri vb. unsurlar ile peyzaj, servis yolları, giriş-çıkışlar gibi harici ve müteferrik unsurlar hakkında bilgi verilir, değerleri tespit edilerek yasal durum değerine eklenir.

Tapunun beyanlar hanesine şerh edilmiş olan mütemmim cüz, eklenti ve makine-teçhizatın değerlemesi gayrimenkulle birlikte yapılır ve yasal değere eklenir. Tapuda bu nitelikte bir şerh yok ve gayrimenkulle birlikte makine-teçhizat değerlemesi talep edilmemiş ise sadece makine-teçhizatın varlığı hakkında bilgi verilir. Ayrıca, makine-teçhizat değerlemesi talep edilmiş ise 1.4.1.10 bölümde belirtilen esaslar dahilinde makina-teçhizat ekspertiz raporu düzenlenir.

Sınaî tesis nitelikli gayrimenkullerin ekspertiz raporunda tesisin mevcut durumu hakkında açık fikir ve kanaat verici şekilde vaziyet planı, kroki ve/veya görsel doküman rapora eklenir ve ekspertize konu yapılar doküman üzerinde gösterilir.

1.4.1.6.2. Antrepo, hangar, depo, soğuk hava deposu değerlemesinde

Bölüm 1.4.1.6.1. 'de belirtilen esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.6.3. Tersane ve Gemi Yan Sanayi Tesisi değerlemesinde

Bölüm 1.4.1.6.1. 'de belirtilen esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.6.4. Su dolum-şişeleme tesisi değerlemesinde

Bu nitelikteki gayrimenkullerin değerlemesinde, su kaynağı, isale hattı gibi unsurların birbirleri ile olan ilişkileri önem arz etmekte olup, raporda;

Kaynağın tesise olan mesafesi, debisi, kaynak suyunun tesise naklini sağlayan isale hattı ve tesisteki binaların yapım özellikleri ve bağlantıları hakkında bilgi verilir, mevcut yapılar ayrı ayrı kullanıma uygun ise, tespit edilen arsa/arazi değerine ayrı ayrı belirlenmiş yapı değerleri eklenmek suretiyle, yapıların bağımsız olarak

kullanımı mümkün değilse arsa/arazi değerine bir bütün olarak tesis değeri eklenmek suretiyle yasal durum değeri tespit edilir.

Tesisin işlevine uygun biçimde kullanılmasına katkı sağlayan, diğer tüm unsurlar hakkında bilgi verilir, değerleri tespit edilerek yasal durum değerine eklenir.

Yeraltı Suları Hakkında Kanun'un İlan edilmiş yeraltı suyu işletme sahaları içinde kuyu açılması başlıklı 4. Maddesinde; *"Kuyu açan kimse, bulunan suyun ancak kendi faydalı ihtiyaçlarına yetecek miktarını kullanmaya yetkilidir. Bu miktarı aşan sular ile sulama, kullanma ve işlenerek veya doğal haliyle içme suyu olarak satılmak üzere çıkarılan yeraltı suları, Hazinesin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki kaynak suları (mazbut vakıflara ait sular hariç), 2886 sayılı Kanun hükümlerine uyularak il özel idarelerince kiraya verilir."* hükmünün bulunması sebebiyle,

Bu nitelikteki gayrimenkullerin ekspertiz raporunda tesisin mevcut durumu hakkında açık fikir ve kanaat verici şekilde;

- Açılan kuyunun sadece kişinin kendi ihtiyaçlarına yönelik olarak açılıp açılmadığı raporda belirtilmelidir.
- Kişinin kendi ihtiyaçlarını aşan sular için ise İl Özel İdaresi/Belediye ile imzalanan kaynak suyu kira sözleşmesi, ödenen kira tutarı, yeraltı suyu arama belgesi, yeraltı suyu kullanma belgesi, su isale hattı ve kaynak koruma alanı izni, su isale hattı ve kaynak koruma alanı haritası, yakın çevrede benzer tesis olup olmadığı vb bilgi ve belgelere raporda yer verilir.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırlar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.7. Turizm Amaçlı Kullanılan Gayrimenkullerin Değerlemesi

Otel, motel, hostel, pansiyon, apart otel, tatil köyleri, kamping alanları, doğa turizmi tesisleri vb. konaklama tesislerinin ekspertizinde, tesis bütünlüğü ve yapıların birbirleri ile olan ilişkileri, binaların yapım özellikleri ve bağlantıları hakkında bilgi verilir, mevcut yapılar ayrı ayrı kullanıma uygun ise, tespit edilen arsa/arazi değerine ayrı ayrı belirlenmiş yapı değerleri eklenmek suretiyle, yapıların bağımsız olarak kullanımı mümkün değilse arsa/arazi değerine bir bütün olarak tesis değeri eklenmek suretiyle yasal durum değeri tespit edilir.

Tapunun beyanlar hanesine şerh edilmiş olan eklenti, mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınır ve makine-teçhizat ile mütemmim cüz değerlemesi gayrimenkulle birlikte yapılır ve yasal durum değerine eklenir.

Tapuda bu nitelikte bir şerh yok ve gayrimenkulle birlikte makina-teçhizat değerlemesi de talep edilmemiş ise sadece makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılar hakkında bilgi verilir. Ayrıca makine-teçhizat değerlemesi talep edilmiş ise 1.4.1.10 bölümünde belirtilen esaslar dahilinde, Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

Bu nitelikteki gayrimenkullerin değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi de kullanılabilir.

1.4.1.8. Eğlence/Spor/Sağlık/Eğitim Amaçlı Kullanılan Gayrimenkullerin Değerlemesi

Bu nitelikteki gayrimenkullerin değerlemesinde, tesis bütünlüğü ve yapıların birbirleri ile olan ilişkileri, binaların yapıım özellikleri ve bağlantıları hakkında bilgi verilir, mevcut yapılar ayrı ayrı kullanıma uygun ise, tespit edilen arsa/arazi değerine ayrı ayrı belirlenmiş yapı değerleri eklenmek suretiyle, yapıların bağımsız olarak kullanımı mümkün değilse arsa/arazi değerine bir bütün olarak tesis değeri eklenmek suretiyle yasal durum değeri tespit edilir.

Tapuya tescil edilmeyen Makine-teçhizat ile bilançoda duran değerler/sabit kıymetler kısmına kayıtlı mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılara ilişkin bilgilere mutlak surette raporda yer verilir,

Makine-teçhizat değerlemesi için 1.4.1.10 bölümünde yer alan,

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaş gibi taşınırılar için de 1.4.1.14 bölümünde yer alan,

Esaslar dahilinde ekspertiz raporu düzenlenir.

1.4.1.9. Gemi Değerlemesi

Şilep, Konteyner, ro/ro vb. yük gemileri, tanker, gaz vb. dökme yük gemileri, soğuk yük gemileri, hayvan gemileri ile feribot, kruvaziyer vb. yolcu gemileri ile yüzen araçların değerlemesinde; yük tonajı/yolcu kapasitesi, inşa yılı bilgileri, teknik özellikleri ve çalışır vaziyette olup olmadığı belirtilmek suretiyle yasal durum değer takdiri yapılır. Ulaşılabilmesi halinde, raporda geminin inşa edildiği tersane ve üretici firma bilgisine de yer verilir.

Gemilerin değerlemesinde, yüzme yeteneğine sahip araçların gemi sayıldığı dikkate alınarak ekspertiz yapılır, gemi siciline teferruat olarak şerh edilmiş ise sökülüp-takılabilir özellikte olsa dahi, ana makine-motor-teçhizat elemanları, varsa fatura bilgileri ve teknik özellikleri belirtilmek suretiyle yasal durum değer takdirinde göz önünde bulundurulur.

Motor marka model ve gücü belirtilmek suretiyle ana makine-motor ve tekne değeri tek bir kalem olarak belirtilir.

Ana makine-motor dışında kalan diğer makine, donanım ve demirbaşın değerleri raporda ayrı ayrı gösterilir, gemi siciline teferruat olarak şerh edilmiş ise yasal durum değer takdirinde dikkate alınır.

Değerlemede; çıplak gemi değeri olarak geminin gövde, motor, dümen, kazan gibi asli unsurları bir arada,

Geminin mütemmim cüzü sayılmayan radar/navigasyon/balık bulma, ağ, soğuk hava deposu ve diğer ekipmanları ise ayrıca belirtilir.

Tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik kredilerin teminatına alınacak olanlar hariç olmak üzere, Kurumsal Kredilerin teminatına alınacak geminin değer tespiti ve kredinin kullandırılmasında gemi inşasının ilerlemesi, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından onaylanmış Ek.8'de yer alan Klas Kuruluşları tarafından hazırlanan ekspertiz raporu ile belirlenir. Klas Kuruluşlarının belirlenmesinde ve Ek.8'de değişiklik yapılmasında Başkanlığın bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı/Grup Başkanı yetkilidir.

Firmanın kredi limitinin bulunduğu Şube tarafından belirlenecek olan Klas Kuruluşlarından birisine ekspertiz raporu düzenlettirilir. Ayrıca gemi inşa kredilerinde, kredilerin dilimler halinde hakediş esasına göre kullandırılması durumunda, ilerleme raporları da söz konusu Klas kuruluşlarına düzenlettirilir.

Tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik kredilerin teminatına alınacak gemilerin ekspertiz işlemleri, Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılır.

Değerleme Kuruluşları tarafından düzenlenecek gemi değerlendirme raporlarının, Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip makine veya gemi inşaat makine mühendisi, gemi inşaatı, gemi makinaları mühendisliği gibi ilgili konuda uzmanlık bilgisine sahip kadrolu eksperlerce hazırlanması gerekmektedir.

1.4.1.10. Makine, Teçhizat ve Donanımların Değerlemesi

Talep edilmesi halinde, makina teçhizat değerlemesinde, gayrimenkulün ayrılmaz parçası niteliğinde olmayan ve gayrimenkulle birlikte değerlendirilmesi yapılmayan makine ve teçhizat değerlendirilir. Olağan kullanım biçimine göre gayrimenkulün parçası-eklentisi niteliğinde olup, bir üretim sürecinde yer almayan, ısıtma-soğutma, paratoner, güvenlik, alarm-ikaz, anten, asansör, aydınlatma, elektrik, sıhhi tesisat gibi donatı elemanları ayrıca makine teçhizat değerlemesine konu yapılmaz.

Öncelikle, makine ve teçhizatın firmaya ait olduğu tespit edilmelidir. Bu amaçla, ekspertiz konusu makine ve teçhizatın firmanın kanuni defter kayıtlarında yer alıp almadığı belirlenir ve başkasına rehinli olup olmadığı araştırılır. Bilanço esasına göre defter tutmayanlarda, alış faturaları dikkate alınır.

Değerlemeye konu makine teçhizatın üzerinde rehin bulunup bulunmadığı dikkatlice araştırılır ve raporlanır.

Faturası veya işletmede kaydı bulunmayan makine teçhizat ile leasing kapsamında temin edilmiş makine teçhizatın değeri yasal durum değerine dâhil edilmez. Ancak haklarında mevcut durum değer takdiri yapılır.

Değerlemede, tesisin kapasitesi, makinelerin cinsi, markası, modeli, menşei, imal yılı, kapasiteleri, halen faal durumda olup olmadıkları, çalışmaları için gerek duydukları enerji çeşitleri (elektrik, akaryakıt vb.), teknolojilerinin halen geçerli olup olmadığı belirtilir. Söz konusu makinelerin üretim sürecinde nerede yer aldığı, başka makine/makineler olmaksızın çalışıp çalışmayacağı açıklanır.

Söz konusu makine ve teçhizatın yenisinin piyasa değeri tespit edilir. Değer tespiti yapılırken; resmi ve mesleki kuruluşlara ait birim fiyat değerlendirmeleri kaynak olarak alınabilir.

Makine teçhizat değerinin tespitinde fatura veya kayıtlı değeri nihai değer olarak kabul edilmez, aşınma payı (amortisman), montaj, demontaj gibi faktörler göz önünde bulundurularak değer tespit edilir.

İthal makine ve teçhizat için; yabancı para cinsinden alış değerleri ile söz konusu yabancı paranın tespit tarihindeki Banka döviz alış kuru ile çarpılarak bugünkü değerinin bulunması suretiyle makine ve teçhizatın değeri tespit edilip, daha sonra bu bedeller üzerinden yıpranma payı düşülerek rayiç değer tespiti yapılır. Yıpranma payı, söz konusu makinelerin teknik ömürleri göz önüne alınarak tespit edilir.

1.4.1.11. Sitüasyon Tespitleri

Sitüasyon tespitleri bir ekspertiz işlemi olmayıp, yalnız konu gayrimenkulün inşaa bitmişlik seviyesi, mevcut inşaa detayları ve yapım maliyetinin belirlenmesine yöneliktir. Bu kapsamdaki talepler için hazırlanan raporlar Sitüasyon Tespit Raporu olarak adlandırılır.

Sitüasyon tespit raporu, konu gayrimenkulün açık adresi, tapu kayıt bilgileri, imar durumu, çevre özellikleri, yapım/malzeme özellikleri, mevcut kullanımı, yaşı, yapı ruhsatı ve yapı iskân ruhsatı, bölümleri, tesisat-tefrişat bilgileri, mütemmim cüz ve müştemilat bilgileri ile ortak kullanım bilgilerini içerir.

Raporda, inşaa bitmişlik seviyesi ve bitmişlik seviyesi nispetinde yapı yaklaşık maliyetleri üzerinden hesaplanan yapım maliyeti ile kalan kısmın inşası için gereken tamamlama maliyeti belirtilir.

1.4.1.12. Banka Malı Gayrimenkuller

Banka malı gayrimenkullerin ekspertizinde, raporda binaların yasal olup olmadığına ilişkin bilgi verilir ve bu uygulama esas ve usuller çerçevesinde rapor düzenlenir.

1.4.1.13. Ticari İşletme Rehni Değerlemesi

Ticaret veya esnaf ve sanatkar sicilinde kayıtlı bir ticari işletme üzerinde; ticari unvan ve işletme adı, rehni tescili anında mevcut ve işletmenin faaliyetine tahsis edilmiş

olan makine, araç, alet ve motorlu nakil araçları ile ihtira beratları, markalar, modeller, resimler ve lisanslar gibi sınai haklar değerlendirilir.

Ticari işletme rehnine konu makine, teçhizat ve donanımların değerlemesi 1.4.1.10 'da belirtilen esaslar dahilinde yapılır.

1.4.1.14. Mobilya-Mefruşat, Elektronik Eşya ve Demirbaş Değerlemesi

Talep edilmesi halinde, değerlendirilen gayrimenkulün cins tashihi yapılmış ve nevine uygun ise ve bina müstemilatına yerleşmiş bulunan, envanterde nitelikleri, miktarı ve değeri yer alan mobilya, mefruşat ve elektronik eşya gibi demirbaş değerlemesinde, gayrimenkulün ayrılmaz parçası niteliğinde olmayan ve gayrimenkulle birlikte değerlendirilmesi yapılmayan, olağan kullanım biçimine göre gayrimenkulün parçası-teferruatı niteliğinde taşınır olarak değerlendirilir.

Öncelikle, mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaşların firmaya ait olduğu tespit edilmelidir. Bu amaçla, taşınırın firmanın kanuni defter kayıtlarında yer alıp almadığı belirlenir ve başkasına rehinli olup olmadığı araştırılır. Sadece, bilançonun duran değerler/sabit kıymetler kısmında kayıtlı işletme malzemesi dışındaki taşınırın değerlendirilmesi yapılır. Bilanço esasına göre defter tutmayanlarda, alış faturaları dikkate alınır.

Mobilya-mefruşat, elektronik eşya ve demirbaşların değerinin tespitinde fatura veya kayıtlı değeri nihai değer olarak kabul edilmez, aşınma payı (amortisman), hurda değeri gibi faktörler göz önünde bulundurularak değer tespit edilir.

1.4.1.15. Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Değerlemesi

Maden kaynağı ve rezervlerinin bulunduğu gayrimenkullerin değerlendirilmesi, Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu (UMREK) tarafından yetkilendirilen kişiler tarafından yapılır.

1.4.2. Tereddüt Yaratıcı Durumlarda Ekspertiz Yapılması

Ülkemiz koşullarına özgü, pratikte sıkça karşılaşılan ve değerlemenin yapılmasında tereddüde yol açan durumlar ile bu halde ekspertiz işleminin yapılmasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmiştir.

1.4.2.1. İmar Durumu ve Planına İlişkin Sorunlu Durumlar

Planlara ilişkin sorunların daha anlaşılır kılınmasını teminen, İmar Planları ile imar uygulamasına yönelik açıklayıcı bilgiye aşağıda yer verilmiştir.

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek

üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Sanayi ve Kalkınma Bakanlığı yapar veya yaptırır.

İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

- **Nazım İmar Planı;** Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, 1/2000-1/5000 ölçeklerde, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan,
- **Uygulama İmar Planı;** Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren 1/1000 ölçekli planlardır.

Parselasyon planı (İmar Uygulaması); İmar Kanunu'nun 18. Maddesine dayalı olarak arazi ve arsa düzenlemesi olup, Uygulama İmar Planları esas alınarak İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler il özel idarelerince kullanılır.

Belediyeler veya il özel idarelerince düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, bedel ödenmeksizin "Düzenleme Ortaklık Payı" (DOP) olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyo ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

1.4.2.1.1. Plan/Uygulama İptali Halleri

Ekspertiz sürecinde imar durumuna ilişkin incelemeler yapılırken, taşınmazın konu olduğu imar planına ilişkin dava ve mevcut bir iptal ve/veya yürütmeyi durdurma kararının bulunup bulunmadığı, karar varsa idarece yeni plan hazırlanmasına yönelik çalışma yapılıp yapılmadığı veya plan uygulamasının kısmi veya geçici olarak durdurulması, plan/uygulama değişikliği gibi hususların bulunup bulunmadığı araştırılır ve raporda bu hususlara yer verilir.

Plan iptali, yürütmeyi durdurma kararı, yeni kadastro/imar görmüş/görmekte olan yerler için, ekspertiz komisyonu/ekspert taşınmazın hukuki statüsünün kadastro/imar durumuna ilişkin aşağıda belirtilen seçeneklerden hangisine uygun olduğu tespit edilerek ekspertiz yapılır.

1. Kadastrosu yapılmamış gayrimenkuller
2. Kadastrosu yapılmış gayrimenkuller
3. Üst ölçekli (Bölge planları, ÇDP, İl Gelişme Planı vs.) planlar kapsamında kalan gayrimenkuller
4. Nazım İmar Planı (ölçeği:1/5000-1/2000) kapsamında yer alan gayrimenkuller
5. Uygulama İmar Planı (ölçeği:1/1000) kapsamında yer alan gayrimenkuller
6. İmar uygulaması (parselasyon planı) yapılıp, uygulama sonucuna uygun tapu tescili yapılmış gayrimenkuller

Gayrimenkullerin değeri yukarıdaki hukuki statülerine göre, arsanın/arazinin meri yapılaşma hakları esas alınmak suretiyle değerlendirme yapılarak belirlenir. Değere ilişkin kanaat oluşturulmasında ve karşılaştırmalı satış analizi yaklaşımında kullanılmak üzere seçilecek emsallerin benzer hukuki statüde olması önemle göz önünde bulundurulur.

Aynı hukuki statüde bulunmayan emsaller esas alınarak değer tespit edilecek ise, farklılığın ortaya çıkardığı değer farklılıkları gerekçelendirilerek açıklanır.

Yukarıda sayılan iptal, yürütmenin durdurulması ve imara ilişkin sorun veya belirsizlik yaratan diğer durumlarda arsa/arazi değeri, gayrimenkulün hukuki statüsünün kadastro görmemiş araziden imar uygulaması yapılarak imar parseline dönüşmesi sürecinden hangisine uygun olduğu açık biçimde belirlenir ve bu hukuki statüsüne uygun biçimde tespit edilen değer yasal durum değeri olarak dikkate alınır.

Gayrimenkulün imar parseline dönüşmesi sürecindeki imar-kadastro işlemlerinden birinin mahkeme kararıyla iptal edilmesi/yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesi halinde gayrimenkulün hukuki statüsü sürecin bir alt aşamasında kabul edilerek yasal durum değeri verilmek suretiyle ekspertiz yapılır.

İmar uygulaması (parselasyon planı) yapılıp tapuya tescil edilmiş (6. Aşamada) bir gayrimenkulle ilgili imar uygulama işlemi iptal edilmiş ise, gayrimenkulün hukuki statüsü 5. Uygulama İmar Planı (ölçeği:1/1000) kapsamında yer alan gayrimenkul

olur ve söz konusu statüye göre gayrimenkulün değeri yasal durum değeri olarak dikkate alınır.

Gayrimenkulün hukuki statüsünü belirleyen imar-planlama işlemlerinden birine başlanıp henüz tamamlanmamış/ ekspertiz tarihinde kesinleşmemiş olması (planların askıda/ilan aşamasında olması gibi) halinde gayrimenkulün hukuki statüsü bir önceki aşamada kabul edilerek söz konusu statüye göre gayrimenkulün değeri yasal durum değeri olarak dikkate alınır.

İmar uygulaması sonucunda imar parseli olarak tapu tescili yapılmamış nazım veya uygulama imar planı dahilindeki gayrimenkullerin değerlemesinde, planlardan gayrimenkulün kullanım fonksiyonu ve yapılaşma nizamı açık olarak tespit edilebiliyorsa;

- Aynı kullanım fonksiyonu ve yapılaşma nizamına sahip imar parseli niteliğinde emsaller tespit edilip, değerlemesi yapılacak gayrimenkulden %45 oranında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesileceği kabulü ile veya,
- Benzer imar koşullarına sahip imar uygulaması yapılmamış emsaller tespit edilerek DOP kesileceği hesabı yapılmaksızın,
 - İmar planında kullanım fonksiyonu DOP'dan (*yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanları, Pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları otoyol hariç erişme kontrolünün sağlandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyo kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, ibadet yeri, karakol yerleri*) karşılanacak alanlarda yasal durum değeri tespiti yapılmaz, gayrimenkulün tamamının bu alanlara isabet etmesi halinde %55'i için, %45'i aşan kısmının bu alanlara isabet etmesi halinde ise aşan kısım için mevcut durum değeri tespiti,

Yapılır.

1.4.2.1.2. Farklı Kullanım, Ayırma-Birleştirme, Hisselendirme, Kamuya Terk/Kamulaştırma Vb. Plan-İdare Kararlarından Etkilenen Gayrimenkuller

Hali hazırda yapılaşmış çevre olarak teşekkül etmiş, ancak meri imar planı ile mevcut kullanımından farklı bir kullanım fonksiyonu belirlenmiş taşınmazlarda (kamusal kullanım fonksiyonu ayrılanlar ile kamulaştırmaya konu olanlar hariç olmak üzere), plan ile öngörülen kullanım fonksiyonunun yarattığı değer artırıcı-azaltıcı etkiler dikkate alınarak değer belirlenir. Aynı şekilde, plan gereği, yapılaşma haklarında artış veya azalma olan gayrimenkullerin değeri de bu değer artırıcı-azaltıcı etkiler dikkate alınarak belirlenir.

Meri imar planı uyarınca kamu lehine terki bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde, terk edilmesi gereken alanın değeri, yasal ve mevcut durum değerinin tespitinde dikkate alınmaz. Raporda, terk edilecek alanın büyüklüğü ile terkin sebep olacağı değeri etkileyici değişiklikler hakkında bilgi verilir. Parsel

üzerindeki mevcut binanın tamamı veya bir bölümü, terk edilmesi gereken arsa alanı üzerinde bulunuyorsa raporda bu husus ve değere etkileri hakkında açıklama yapılır.

İmar planına göre tamamı kamusal alana denk gelen arsa üzerindeki binanın kat mülkiyeti/irtifakı tesis edilmiş ve yasal izinleri tam olması halinde veya bağımsız mülkiyet olması halinde yasal izinleri var ise, arsa + yapı değeri yasal durum değerinde dikkate alınır.

Kamulaştırma şerhi bulunan veya malikin tasarrufunun kısıtlı olduğu gayrimenkullerin ekspertizinde konuyla ilgili bilgi ve belgelere yer verilerek gayrimenkulün mevcut durum değeri belirtilir.

Kamulaştırma şerhi bulunan ve malikin tasarrufunu kısıtlamayan (irtifak hakkı kurulmak suretiyle yer altından boru ya da üstünden elektrik hattı geçmesi vb) gayrimenkuller için Yasal Durum Değeri tespit edilir, tasarrufu kısıtlayan bölüm dahil değer ise Mevcut Durum Değeri ile tespit edilir.

İmar Kanunu'nun 18. Maddesine ilişkin tapuda şerh olmayan haller için, kamulaştırma şerhi olmasa dahi meri imar planı ile yol, yeşil alan, park, kamu tesis alanı ve benzeri kullanım fonksiyonlarına isabet eden kamulaştırılması muhtemel alanlar için yasal değer tespit edilmez.

Emlak Vergisi beyan değeri mevcut durum değeri olarak kabul edilmez, değer, Kamulaştırma Kanunu'nun 11. Maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilir.

1.4.2.2. Tapu Sicilinde Yer Alan Takyidatlar

Gayrimenkulün tapu siciline tescil edilmiş ipotek, intifa, üst hakkı gibi şahsi ve geçit-yol gibi ayni irtifak hakları gibi sınırlı ayni haklar; alım, önalım, geri alım, kira gibi şerh edilebilir kişisel haklar, haciz, iflas ve iflasın ertelenmesi kararı, konkordato, ihtiyati tedbir, imar/belediye cezası, toprak reformu kanunu ve benzer kanunlardan kaynaklanan tasarrufu engelleyici ve kısıtlayıcı şerhlerin varlığı halinde, bu şerhlerin niteliği raporda açık olarak belirtilir, taşınmazın satış kabiliyetine etkisi değerlendirilir ve yarattığı değer düşürücü etki göz önünde bulundurularak nihai değer takdiri yapılır.

Nihai değer takdirinde, tapu siciline tescil edilmiş Yönetim Planı ile hüküm altına alınmış kazanımlar ile kısıtların yarattığı değer yükseltici/düşürücü etki de göz önünde bulundurulur.

Takyidatların gayrimenkullerin değerine etkisi ve satış kabiliyeti açısından değerlendirilmesi Ek-13'de yer alan Gayrimenkul Takyidat Tablosu'nda belirtilen hususlar dikkate alınarak yapılır.

1.4.2.3. Bağımsız Gayrimenkul Olarak Tescil Edilmiş Sürekli Üst Haklarının Değerlemesi

Kamu arazileri üzerinde Yap-işlet-devret / restore et-işlet-devret gibi kiralama sözleşmelerine, veya arsa-arazi maliki ile akdedilmiş sürekli (30 yıldan uzun süreli) üst hakkı sözleşmelerine dayanarak tapu kütüğünde ayrı sayfaya tescil edilmiş üst

hakları gayrimenkul sayıldığından, bu üst haklarının gayrimenkul olarak değerlemesi yapılır.

Bu durumda, kira ve üst hakkı sözleşmelerinde arsa-arazi üzerinde yapılacak yapı-tesislerin üçüncü şahıslara devrini veya ipotek edilmesini engelleyici bir hüküm bulunup bulunmadığı araştırılır. Devri ve ipotek tesisini engelleyici bir hüküm varsa raporda açıkça belirtilir.

Üst hakkının değer tespiti gelir indirgeme yöntemi ile yapılması esastır.

Ayrıca, raporda, gelir indirgeme yöntemi dışında, emsal karşılaştırma/maliyet yöntemine göre de değer tespiti belirtilecek olup, Üst hakkına konu olan ve tapuya aynı hak olarak işlenen üst hakkına dayanarak inşa edilmiş yapıların değerlemesinde maliyet yöntemine göre tespit yapılacaktır. Arsa-arazi değeri olarak, piyasadaki kabuller ile Harçlar Kanunu'ndaki intifa hakkına ayrılan harç oranı dikkate alınarak arsa-arazinin tespit edilen piyasa değerinin 2/3'ü dikkate alınır.

Üst hakkının kalan süresi, arsa-arazi ile yapı değerinin tespitinde mutlak surette göz önüne alınır.

1.4.2.4. Gayrimenkulün Yasal Durum İle Mevcut Durum Uyumsuzluğu Halleri

1.4.2.4.1. Bağımsız Bölümün Konum Tespitinin Yapılamadığı Veya Bağımsız Bölümün Trampa Edilmesinin Gerekli Haller

Ekspertize konu bağımsız bölümün anagayrimenkuldeki konumu, onaylı mimari projesi, kat planı veya bağımsız bölüm listesinden tespit edilememesi veya Ekspertizin konusu olarak mahallinde gösterilen gayrimenkulün bağımsız bölüm numarasının projesi veya tescile dayanak olan diğer belgelerdeki numarası ile uyuşmaması ya da diğer bir bağımsız bölümle trampa edilmesi gerektiğinin tespiti halinde durum raporda açıkça belirtilmek suretiyle fiili duruma göre mevcut durum değeri tespit edilir. Anılan belirsizliğin giderilmesine, trampanın gerçekleştirilmesine yönelik yapılması muhtemel harcamalar gözönüne alınarak mevcut durum değerinin %90'ı, yasal durum değeri olarak dikkate alınır.

1.4.2.4.2. Ruhsat Dışı/Projesine Aykırı İmalat Durumları

1.4.2.4.2.1. Genel Esaslar

Gayrimenkulün alanı; fiili durum, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesinde farklılık gösterdiği takdirde, onaylı projesinden ve fiili durumdan büyük olmamak şartıyla öncelikle yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan yasal yapı alanı olarak kabul edilir.

Gayrimenkulün onaylı projesi ile mevcut durumu arasında tespit edilen her türlü uyumsuzluk için öncelikle bu hususta yapılmış yasal bir tespit veya cezai bir tutanak/karar olup olmadığı ilgili resmi kurumlardan araştırılır; varsa, içeriği incelenir, aykırı imalatlar hakkında bilgi verilir, işleme dayanak oluşturan belgeler rapora eklenir.

Bağımsız bölümün değerlemesinde yasal-mevcut durum uyumsuzluğuna ilişkin inceleme yapılırken, yalnız bağımsız bölümün projesine uygunluğu ile yetinilmemeli, bağlı olduğu anagayrimenkulün de teknik/idari tespit veya tutanak/karara konu olup olmadığı araştırılır. Yasal duruma uygunluğu projesinden teyit edilen bağımsız bölümün bulunduğu anagayrimenkul üzerinde bulunan kısıtlar raporlanır ve ekspertizde göz önüne alınır.

Yapılan incelemede projesine aykırı imalatlar olduğu tespit edilen gayrimenkullerle ilgili olarak, gayrimenkulün yasal bölümünün varlığı korunarak-kullanımına devam edilerek aykırılığın giderilmesinin mümkün olup olmadığı tespit edilir.

Ruhsatına-projesine aykırı imalatların yasal bölümler korunarak giderilmesi fiilen-teknik olarak imkansız ise söz konusu husus açıklanmak suretiyle mevcut durum değeri belirtilir. Arsa değeri ise yasal durum değeri olarak tespit edilir.

Aykırılığın giderilmesinin yasal bölümlerin varlığını ortadan kaldırmayacağının tespiti halinde, yasal bölümlerin değeri, aykırılığın giderilmesi için yasal bölümde yapılması gereken imalat, masraflar ve varsa değer düşürücü etkiler dikkate alınarak yasal durum değeri tespit edilir. Raporda yasal durum değerinin yanında mevcut durum değeri de belirtilir.

1.4.2.4.2.2. Ortak Alanların Kullanıma Alınması/Birleştirme

Ekspertize konu bağımsız bölüme anagayrimenkulün ortak alanlarından dâhil edilmiş bölümler varsa, bu kısım kullanım alanı tespitinde göz ardı edilir; yasal durum değeri projesinde belirtilen alan üzerinden nihai değer olarak tespit edilir, Raporun açıklamalar bölümünde bu bölümü içerir şekilde bilgi amaçlı değer tespiti yapılır. Bu bölümler için mevcut durum değeri tespiti yapılmaz.

Ortak yerler ile ortak yerlerden olan çatı arası veya teras çatının fiilen bağımsız bölüme eklendiği kullanımlarda, söz konusu eklemelere kat maliklerinin yazılı rızası/kararı olması halinde yasal durum değeri, eklenen ortak yerler dikkate alınarak tespit edilir; kat maliklerinin yazılı rızasının/kararının bulunmadığı hallerde raporun açıklamalar bölümünde bilgi amaçlı değer tespiti yapılır, bu bölümler için mevcut durum değeri tespiti yapılmaz.

1.4.2.4.2.3. Başka bağımsız bölümlerle fiilen birleştirme

Ekspertiz konusu gayrimenkul fiilen başka bağımsız bölüm/bölümlerle birleştirilmiş ve birlikte kullanılır durumda ise yasal durum değeri, projesinde belirtilen alan üzerinden belirlenir.

Ekspertiz konusu bağımsız bölümler fiilen birleştirilmiş ve birlikte kullanılır durumda ise yasal durum değeri projesinde belirtilen alanlar üzerinden her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı tespit edilir.

Değerlemede anılan gayrimenkullerin projesine uyumlu hale getirilme maliyeti de dikkate alınır.

1.4.2.4.2.4. Kaçak Katlar

Kat mülkiyetli olmayan bağımsız mülkiyet konusu gayrimenkulün bulunduğu yapıda onaylı projesine aykırı yer altı veya yer üstü ilave kat (kaçak kat) bulunması halinde, kaçak kat dikkate alınmaksızın yasal durum değeri nihai değer olarak tespit edilmek, fiili kullanım esas alınarak da mevcut durum değeri belirtilmek suretiyle raporlama yapılır.

Raporda, yapının mevcut halinin imara uydurulma imkanı olup olmadığı, uydurulma imkanı varsa bunun maliyeti belirtilmelidir.

1.4.2.4.3. Sınır Tecavüzü Durumları

Ekspertiz sürecinde resmi kurumlar ve mahallinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın üzerindeki bina veya eklentilerinin yol, park gibi kamusal alanlara ya da komşu taşınmaza mütecaviz durumda olduğu tespit edilirse, tecavüze ilişkin bilgiler ile varsa tapu kaydındaki şerhin tesis tarihi, ecrimisil talebi/miktarı, tecavüzün yapı yapılmadan önce/yapıldıktan sonra meydana geldiğine ilişkin bilgi verilir.

Binanın bütününe zarar vermeksizin diğer gayrimenkule tecavüz etmiş kısmının tecavüzünün giderilebileceği hallerde yasal durum değeri, binanın parsel sınırları içinde kalan bölümü dikkate alınarak tespit edilir, binanın tamamı dikkate alınarak tespit edilecek mevcut durum değeri raporda belirtilir. Giderilemeyecek tecavüzlerde arsa/arazi değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir, yapının yıkım-söküm ve enkazın nakliyesi yasal durum değeri tespitinde dikkate alınır. Yapı değeri de eklenerek raporda mevcut durum değeri belirtilir.

Mütecaviz durumda olan anagayrimenkulde bağımsız bölüm ekspertizi yapılıyor ise anagayrimenkulün bütünü korunarak tecavüzün giderilebilir olması ve bu düzeltmenin de bağımsız bölümün kullanım imkanını ortadan kaldırmayacağının tespiti halinde, bu durumlara ilişkin ayrıntılı bilgi verilerek, bağımsız bölümün değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir.

Anagayrimenkulün tecavüzü giderilebilir nitelikte değilse durum raporda açıkça belirtilmek suretiyle yapı değeri mevcut durum değeri olarak; arsa değeri, yasal durum değeri olarak tespit edilir.

Kömürlük, garaj v.b. eklenti tecavüzleri giderilebilir nitelikte kabul edilir; raporlamada hakkında bilgi verilir; mütecaviz müstemilatın yapı değeri dikkate alınmaksızın yasal durum değeri tespit edilir.

Komşu parseldeki üçüncü şahıslara ait yapıların tecavüzlü durumda olduğu gayrimenkullerin ekspertizinde, raporda tecavüz hakkında bilgi verilir, üçüncü şahsa ait tecavüzlü yapının değeri dikkate alınmaz, değerlemesi yapılan gayrimenkulün değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir.

1.4.2.4.4. Yasal İzin/Projelerin Yokluğu/Eksikliği/Süre Aşımı Halleri

1.4.2.4.4.1. Proje Yokluğu

Gayrimenkule ait onaylı mimari proje resmi kurumlarda yapılan araştırmalarda edinilememekle birlikte, yapı kullanma izin belgesi varsa veya kat mülkiyeti kurulmuş ya da cins tashihi yapılmış ise yapı yasal durum değeri; fiili alanın yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alandan büyük olması halinde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan bilgisi, yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanın fiili durumdan büyük olması halinde fiili alan esas alınarak hesaplanacaktır.

Cins tashihli mesken ve sınaî/ticari/turistik tesis nitelikli gayrimenkullerde kadastral paftalardan faydalanarak konum tespiti yapılır; yapı alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesinden tespit edilir.

Proje yokluğu halinde alınabilme şartlarına raporda yer verilmelidir.

1.4.2.4.4.2. Yapı Ruhsatı/Kullanma İzni Yokluğu

Niteliğine bakılmaksızın, üzerinde ruhsatsız ve/veya tapu kütüğünde yer almayan kulübe, büfe, çardak, baraka vb. geçici yapı bulunan gayrimenkullerde geçici yapıların değeri dikkate alınmaksızın değer tespiti yapılır, arsa/arazi değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir.

Ekspertiz yapılırken, yapı kullanma izin belgesi temin edilememiş olsa dahi cins tashihli gayrimenkuller (yapı ruhsatı ve/veya onaylı projesi olması kaydıyla), geçici ruhsatla inşa edilenler, 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış yapılar ve imar affından faydalanan yapıların değeri yasal değer takdirinde göz önünde bulundurulur.

Yapımı tamamlandığı halde yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılar, yapı ruhsatının geçerlilik süresi dolsa da, yapının süresinde bitirilmediğine ilişkin bir tutanak olmaması ve projesi ile uyumlu olması kaydıyla yasal durum değer tespitinde dikkate alınır.

Yapı kullanma izni ile yapı ruhsatı yokluğu hallerinde alınabilmesinin mümkün olup olmadığına raporda yer verilmelidir. Hukuken imkan olmadığı tespit edilen hallerde, arsa/arazi değeri yasal durum değeri, yapı değeri mevcut durum değeri olarak dikkate alınır.

1.4.2.4.5. Cins Tashihli Gayrimenkuller

Cins tashihli gayrimenkullerde;

Onaylı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden hiç biri yok ise sadece arsa değeri yasal durum değeri olarak tespit edilir, yapı değeri raporda mevcut durum değerinde dikkate alınır.

Yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesi olmasa dahi onaylı projesi var ve mevcut duruma uygunsa ya da mevcut durum kadastro paftasına işliyse yasal durum değeri arsa ve yapı değerinin toplamı olarak belirlenir.

Onaylı projesi yok veya proje mevcut duruma uygun değilse veya eksperin, yerinde incelenen yapının tapuda cins tashihi işlemine esas olan yapı olduğuna ilişkin bir şüphesi varsa, yapı değerinin yasal durum değerine dahil edilmesi için mutlak suretle

yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin temin edilerek yapının yasal onayları yapılmış yapı olduğu kesin biçimde tespit edilir. Her durumda, yapının değeri mevcut durum değer tespitinde dikkate alınır.

1.4.2.4.6. Köylerdeki yapılar

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için etüt ve projelerinin valilikçe incelendiğine ilişkin belge ve muhtarlık tarafından düzenlenen yazılı yapı yapma izin belgesi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin belge olması halinde yapıların değeri yasal durum değerinde dikkate alınır.

Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılmıyaya kadar yukarıdaki belgeler dikkate alınmak suretiyle yapıların değeri yasal durum değerinde dikkate alınır.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almamakla birlikte köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunlu olup, anılan yapıların değerlemesinde 1.4.2. maddesinin diğer hükümleri uygulanır.

Aranan belgeler olmasa dahi cins tashihi var ve mevcut durum kadastro paftasına işliyse yasal durum değeri arsa ve yapı değerinin toplamı olarak belirlenir.

İlgili belgelerin bulunmadığı hallerde mevcut durum değeri ayrıca belirtilir.

1.4.3. Ekspertiz Yapılmasında Özel Durumlar

1.4.3.1. Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Gayrimenkuller

Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer alan gayrimenkullerin değerlemesinde;

- Tapu kaydında satılamaz, devredilemez, temlik edilemez, vefa hakkı, OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur gibi şerhlerin bulunup bulunmadığı, devir için OSB uygunluk görüşü, OSB'ye gayrimenkulle ilgili herhangi bir borç bulunup bulunmadığı hususlarına, varsa borç miktarına ve ödeme planına raporda yer verilir.

- Tesisin tamamlanma seviyesi ve tamamlanma termini ile işletmeye geçmiş olup-olmadığı, geri alım hakkı şerhinin tapu siciline tescil ettirildiği tarih ve geri alım hakkı şerhinin süresine ilişkin hususlara raporda yer verilir.
- Gayrimenkulün arsası teşvik kapsamında bedelsiz verilen bir parsel ise OSB Müdürlüğü'ndeki kayıtlar da özel olarak incelenir, parsel için OSB'ye ödenen varsa altyapı katılım payı ve çeşitli harçlar belirlenir. Bu tür durumlarda gayrimenkulün değeri, ilgili mevzuatın getirdiği kısıtlılıklar dikkate alınarak tespit edilir.
- Gayrimenkullerin satış kabiliyeti belirlenirken OSB kuruluş protokolünde belirtilen gayrimenkul edinebilecek gerçek ve tüzel kişilere yönelik düzenleme ve sınırlamalar araştırılır, satış kabiliyetine ilişkin kanaat, bu kısıtlar göz önünde bulundurularak oluşturulur.

1.4.3.2. Üzerindeki Yapı Hakkında Yıkım Kararı Bulunan Gayrimenkuller

Üzerindeki yapı hakkında yıkım kararı bulunan gayrimenkullerde, yıkım kararının mahiyeti, hangi tarihte alındığı, bu kısmın inşa yılı, imar affından faydalanıp faydalanmadığı, yıkım kararının dayanağı olan hususun giderilmesinin mümkün olup olmadığı, yıkım kararının gayrimenkulle aynı bölgede bulunan diğer gayrimenkuller için de alınıp alınmadığı, alınmış olması halinde yıkım uygulaması yapılıp yapılmadığına yer verilmek suretiyle, arsa/arazi değeri için yasal durum değeri, yapı için mevcut durum değeri takdiri yapılacaktır.

1.4.3.3. Yapı Yasağı Bulunan Bölgelerdeki Gayrimenkuller

Su havzası, kıyı kenar bölgesi, SİT alanı, afet bölgesi, askeri yasak bölge, özel çevre koruma bölgesi vb. yapı yasağı veya kısıtlaması bulunan bölgelerdeki gayrimenkullerin ekspertizi, tabi olduğu mevzuatın getirdiği yapılaşma kısıtlamaları hakkında raporlamada bilgi verilmek, varsa mevcut yapıların müktesep hak niteliğinde olup olmadığı ve yapılaşma hakları belirlenmek suretiyle yapılır.

Müktesep hak olduğu tespit edilen gayrimenkuller için yasal durum değeri yapı değerini içerir biçimde, müktesep hak olmadığı tespit edilen gayrimenkuller için mevcut durum değeri tespit edilir.

Bu bölgelerde yapılaşma hakkına ilişkin istisnai durum ve statüsü benzer emsal bulunamayacağı göz önünde bulundurularak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen değer tespit esasları ve arsa değerinin belirlenmesinde çevredeki satışlar da dikkate alınarak değer tespiti yapılır.

1.4.3.4. İnşa Halindeki Gayrimenkuller

İnşa halindeki kat irtifaklı gayrimenkullerin değerlemesinde, ekspertiz tarihi itibarıyla gayrimenkullerin mevcut inşaat seviyesi tespit edilerek, arsa/arazi ve yapı değerleri ayrı ayrı belirlenmek suretiyle yasal durum değeri tespit edilir.

İnşaatın seviyesi, Bina İnşaatlarının Seviyesini Belirlemede Esas Alınacak Puanlama Tablosu'na göre (Ek. 9) belirlenir ve ekspertiz buna göre yapılır.

İnşa halindeki bağımsız bölüm için yapılan değerlemelerde, bitmişlik seviyesi anagayrimenkulün inşaat durumundan bağımsız olarak ele alınmaz, bu tip gayrimenkullerde seviye tespiti aşağıdaki şekilde yapılır:

a) Bağımsız bölümün bitmişlik seviyesi anagayrimenkulün seviyesinden düşük ise nihai seviye bağımsız bölümün bitmişlik seviyesi olacaktır.

b) Bağımsız bölümün bitmişlik seviyesi anagayrimenkulün bitmişlik seviyesinden yüksek ise nihai seviye anagayrimenkul ve bağımsız bölümün bitmişlik seviyelerinin aritmetik ortalaması olarak tespit edilecektir.

Ruhsatı bulunmayan veya geçerlilik süresi dolan gayrimenkullerde, alınabilme şartları belirtilir ve yapı değeri mevcut durum değerinin tespitinde göz önünde bulundurulur, yasal durum değer tespitinde hariç tutulur. Ancak, yapı ruhsatı bulunmayan ya da geçerlilik süresi dolan gayrimenkullerde, projesi ile uyumlu olması kaydıyla yapı yasal durum değer tespitinde dikkate alınır.

Raporda, tamamlanacak bölüm için yapılması gereken harcama tutarına da yer verilir.

1.4.3.5. Kültür Varlığı Olarak Tescilli Gayrimenkuller

Gayrimenkullerin iç mekânı, cepheleri, sokak dokusundaki yeri detaylı olarak fotoğraflanır, gayrimenkulün tarihi-geleneksel ve tescil sebebi olan özellikleri hakkında raporda bilgi verilir.

Tescil kararının ortaya çıkardığı özel durumlar, kullanım kısıtlamaları varsa ayrıntılı olarak tespit edilip raporda yer verilir.

Kültür varlığı olarak tescil edilmiş veya koruma bölgesi ilan edilmiş bir bölgede yer almasının gayrimenkulün tasarruf/satış kabiliyetine olan etkisi, değeri olumlu/olumsuz etkileyen faktörler özellikle belirtilir.

1.4.3.6. Afet Riski Altındaki veya Rezerv Yapı Alanı İlan Edilen Alandaki Gayrimenkuller veya Riskli Yapı İlan Edilenler ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Olarak İlan Edilen Bölgedeki Gayrimenkuller

Afet riski altındaki alan veya rezerv yapı alanı olarak ilan edilen alanlarda ya da Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilen bölgede bulunan gayrimenkullerin değerinin tespiti;

- Arsa-arazi için yasal durum değeri tespit edilerek,
- Gayrimenkul üzerindeki yapılar için yapıların ruhsat ve projelerine aykırılıkları olup olmadığı; varsa, yasal durum ve mevcut durum değer tespitleri yukarıda 1.4.1. Gayrimenkul Niteliğine Göre Ekspertiz Esasları maddesinde belirtilmiş olan değer tespit esaslarına uygun biçimde,

Yapılır.

Riskli yapı ilan edilen gayrimenkullerde ise üzerindeki riskli yapılar için mevcut durum değer tespiti yapılır.

1.4.3.7. 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Kapsamında Bulunan Gayrimenkuller

Söz konusu Kanun kapsamında olduğu ilan edilen alanlarda yer alan ve uygulaması yapılmamış gayrimenkuller için;

Malikin muvafakatı aranmaksızın yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için arazinin %10'una kadar hiç bir bedel ödenmeksizin katılım payı kesilebileceği kabulü ile yasal durum değeri tespiti yapılır.

Üzerindeki tarımsal yapı ve tesisler için yapıların ruhsat ve projelerine aykırılığı olup olmadığına raporda yer verilmesi gerekmekte olup, aykırılık olmayan hallerde yapı değeri yasal durum değeri olarak; ruhsat ve projelerine aykırılık varsa, yasal durum ve mevcut durum değer tespitleri yukarıda 1.4.1 Gayrimenkul Niteliğine Göre Ekspertiz Esasları maddesinde belirtilmiş olan değer tespit esaslarına uygun biçimde yapılır.

Kanun kapsamında toplulaştırma yapılmış ve,

- Dağıtım sonucunda çiftçi adına tescil edilen gayrimenkuller için yasal ve mevcut durum değeri verilmez, raporda gayrimenkulün satış vaadine konu edilemeyeceği belirtilir.
- Sahibine bırakılmış gayrimenkuller için yasal durum değeri tespit edilir.

1.4.3.8. Yapı Kayıt Belgesi Bulunan Gayrimenkuller

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için alınmış Yapı Kayıt Belgesi bulunan gayrimenkuller için fiili durumun yapı kayıt belgesindeki niteliği ile uyumlu olduğunun tespiti halinde yasal durum değeri tespit edilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili olarak belgenin veriliş tarihinden önce gayrimenkul için alınmış yıkım kararları yok hükmündedir.

1.4.4. Sigorta Değerinin Tespiti

Sigortaya esas değer tespiti amacıyla yapılan ekspertizlerde, arazi-arsa ve sigorta teminatı altına alınmayan diğer unsurların değerlemesi yapılmaz ve ekspertiz değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Sigorta değeri, taşınmazın arsa/arazi ve sigorta teminatına alınmayan unsurları hariç tutularak, yapının/yapıların kullanım alanlarının yapı yaklaşık birim maliyetleri ile çarpılması suretiyle tespit edilecektir.

Sigorta değerinin tespitinde yapının/yapıların ruhsatlı/projesi olup olmadığı hususu ile aşınma-yıpranma (amortisman) payları göz ardı edilir

Sigortaya esas değer tespiti yapılmış bir taşınır veya taşınmazın durumunda bir değişiklik olmadıkça, belirlenen ekspertiz değeri, her yıl ilgili yıl için açıklanan yeniden değerleme oranında artırılarak, 3 yıl süreyle sigortaya esas değer olarak alınır. Bu süre içinde, yeniden sigortaya esas değeri belirlemeye yönelik ekspertiz yapılmaz.

Rehin alınacak taşıt araçlarının değer tespitinde; aracın kasko sigortası değeri ile mevcut durumu karşılaştırılarak, düşük olan tutar ekspertizde esas alınır.

1.5. Toprak Değer Baremi Esasına Göre Değer Tespitinin Yapılması

1.5.1. Arazilerin Toprak Değer Bareminin Belirlenmesi

1.5.1.1 Görev bölgesi içinde tarımsal faaliyet yürütölen araziler bulunan Bölge Yöneticilikleri, toprak değer bareminin her yıl 01 Ekim tarihi itibariyle yürürlöğe gireceğini de gözeterek, görev bölgeleri dahilindeki Şubeleri görevlendirerek, yapılacak toprak değer baremi tespit çalışmasına hazırlık olmak üzere, Tarım ve Orman Bakanlığı İlçe Müdürlöğü, Kadastro/Tapu Müdürlöğü ve Ziraat Odası gibi kurum ve kuruluşlardan da bilgi alarak, tarımsal faaliyet sürdürölen köy, mahalle ve mevkilerin listesini (mümkün olduğu takdirde sulanabilirlik durumunu da belirterek) hazırlanmasını sağlar.

Tarımsal faaliyetlerin finansmanına yönelik Bankamızca kullanılacak kredilerin teminatını oluşturacak tarımsal nitelikli gayrimenkullerin değerlendirilmesinde; risk emniyeti gözetilerek, ancak piyasa rekabetinden de geri kalmayacak şekilde kredilendirmeyi sağlayabilecek, en doğru biçimde tespit yapılması Bölge Yöneticiliği sorumluluğundadır.

1.5.1.2 Listelerin hazırlanmasını takiben, 1.2.1.1 bendine göre Toprak Değer Baremi Tespit Komisyonu'nu oluşturur.

Toprak Değer Bareminin tespitinde, konu hakkında bilgi sahibi, özel ve resmi kişi ve kuruluşlardan da bilgi alınabilir ya da bu kişiler komisyona dahil edilebilir.

1.5.1.3 Komisyon tarafından, listeler de göz önünde bulundurularak, toprak değer baremi tespit edilecek araziler her yıl Temmuz-Eylöl döneminde yerinde incelenip, mevkii, sulanabilme durumu, niteliği, satış kabiliyetinin bulunup bulunmadığı, vb. gibi unsurlar çerçevesinde değerlendirilerek, sulu tarla, susuz tarla, meyve bahçesi, sebze bahçesi, narenciye bahçesi, bağ, zeytinlik, fındık bahçesi, çay bahçesi, muz bahçesi, çayır vb. arazi cinslerinin dekar başına değeri köy, mahalle ve mevkii itibariyle ayrı ayrı belirlenir. Sit alanı, kamulaştırma alanı vb. yerlerdeki araziler toprak değer baremine konu edilmez. Toprak değer baremine konu yerlerin homojen bir dağılımı yoksa, mevki bazında farklılık bulunuyor ise bu husus dikkate alınarak değer tespiti yapılır.

Toprak Değer Baremine göre değer tespiti yapılan tarımsal arazilerin değerinin, arazide yapılan tarımsal üretime konu ürünün, Ürün Bütçeleri esas alınarak hesaplanacak yıllık net gelirinin (gelir-gider farkı), gayrimenkulden elde edilen 18-20 yıllık ürün getirisine karşılık geldiği genel kabulü ile uyumlu olup olmadığı hususu kontrol edilir.

Değer tespitine yönelik olarak Ek.7’de yer alan Toprak Değer Baremi Tespit Formu düzenlenir. Toprak Değer Baremi Tespit Formu ile tespit edilen değerlerin, Bankamız Bankacılık Sisteminde yer alan “Toprak Değer Baremi Giriş” ekranı aracılığı ile sisteme girişleri yapılır.

Şube hinterlandındaki toprak değer baremine konu olacak tüm arazilerin sisteme girişinin yapılması ve Şube Yöneticisi tarafından onaylanmasını müteakip, sistem tarafından otomatik olarak Bölge Yöneticiliği onayına gönderilir.

Bölge Yöneticiliği’nce çevrede yer alan Şubeler arasında uyumsuzluk, değer tespitlerinde aşırılık olup olmadığı hususu sistem üzerinden kontrol edilerek, gerektiğinde değerlendirme yeniden yaptırılmak suretiyle, komisyon tarafından tespit edilen değerler onaylanır.

1.5.1.4 Toprak Değer Baremi Tespit komisyonu tarafından belirlenen arazi birim değerleri, her yılın 1 Ekim tarihinden takip eden yılın 1 Ekim tarihine kadar olan 1 yıllık dönem için geçerlidir. Arazilerin mevcut durumunda herhangi bir değişiklik olmadıkça 1 yıldan kısa süre içinde yeni bir Toprak Değer Baremi tespiti yapılmaz. Ancak, arazilerin çevresinde yapılan değer artırıcı yatırımlar ve sair sebeplerle değerinin artması veya değer azaltıcı gelişmeler olması durumunda 1 yıllık süre beklenilmeksizin Şube/Bölge Yöneticiliği tarafından gerekçeleri de belirtilerek Başkanlığa bilgi verilip, gayrimenkul değerleme kuruluştaki eksper görevlendirilmesi talep edilir. Başkanlıkça da uygun görülmesi halinde yeniden değer tespiti yapılır.

1.5.2. Toprak Değer Baremi Esasına Göre Değer Tespitinin Yapılması

1.5.2.1 Toprak Değer Baremi Esasına göre değeri tespit edilecek nitelikte bir gayrimenkulün kredi teminatı olarak değerinin tespiti gerektiğinde, talepte bulunan müşteriden tapu senedi alınıp, takyidatlı tapu kayıtları, Bankamız Bankacılık Sistemi üzerinden sorgulanmak suretiyle tapu kaydında mülkiyet ve tasarruf hakkını sınırlandıran takyidat olup olmadığı tespit edilir.

1.5.2.2 Üzerinde, ilgili kredi mevzuatına göre teminat alınmasına engel olacak takyidat bulunmayan arazilerin kredi teminatı olarak değeri, tapuda kayıtlı alanının, hisseli ise müşteriye ait kısmının alanının, bulunduğu mevki, kullanım durumu ve diğer özelliklerine göre teminat ekranına girişin yapılmasını müteakip, arazinin Bankamız Bankacılık Sisteminde yer alan birim (dekar) değeri ile çarpılması yoluyla sistem tarafından otomatik hesaplanır.

1.6. Ekspertiz İşlemi Süresi

Ekspertiz talebinin, ekspertizi yapacak birime mümkün olan en kısa sürede ulaştırılması esastır. Ekspertiz raporları; ekspertizi yapacak yetkililer ve diğer personel tarafından, ekspertiz için gerekli belgelerin tamamlanması ve ekspertizi yapılacak varlıkların yerinde görülmesinden itibaren, 3 işgünü içinde tamamlanır.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılan ekspertiz işlemlerinde, ekspertizi yapan değerlendirme kuruluşu ile imzalanmış sözleşmedeki süre esastır.