

Güncel Mahkeme Kararları — Amerika Birleşik Devletleri

Güncel Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 1 • Yaz 2026

DOI: 10.67330/fz34f711

Türkçe çeviri; yapay zekâ desteğiyle hazırlanmış ve editöryal denetimden geçirilmiştir; İngilizce sürüm esas alınır.

Yargı Çevresine Göre Karar Özetleri

California

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Temyiz Mahkemesi (Court of Appeal), Nisan 2026 tarihli karar.

Temyiz Mahkemesi, COVID-19 salgını sırasında çıkarılan idari emirlerle getirilen erişim kısıtlamaları bakımından, California Gelir ve Vergilendirme Kanunu’nun 170. maddesi uyarınca emlak vergisi değerlendirme indiriminden yararlanılıp yararlanılamayacağını ele aldı. Davacı alışveriş merkezi, salgın sırasındaki kısıtlı erişimin 170. madde anlamında taşınmaza verilmiş bir “zarar” oluşturduğunu ve kendisini değerlendirme indirimine hak kazandırdığını ileri sürdü.

Değerleme uzmanları için sonuç. Kararın 170. madde kapsamındaki “zarar” yorumu; ister halk sağlığı emirlerinden, ister altyapı projelerinden, ister erişimi etkileyen başka idari işlemlerden doğsun, dışarıdan kaynaklanan kullanım değeri azalmalarına dayanan gelecekteki indirim taleplerini biçimlendirecektir. Erişim kısıtlamalarının ticari taşınmaz değerine etkisi konusunda görüş vermesi istenen değerlendirme uzmanları, mahkemenin kısıtlanmış kullanışlılığın — fiziksel hasardan ayrı olarak — değerlendirme indirimi bakımından tazmin edilebilir bir zarar oluşturup oluşturmadığına ilişkin gerekçesini incelemelidir.

Colorado

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. ABD Bölge Mahkemesi, Colorado Bölgesi; derdest, 2026’da durum güncellemeleri.

Davanın temelindeki şikâyet, yaklaşık \$640,000 değer biçilen bir Denver ikiz konutunun 2021 tarihli değerlemesi bakımından — bir önceki yılın değerlendirme değerinin \$220,000’dan fazla altında — Adil Konut Yasası (Fair Housing Act) kapsamında değerlendirme yanlışlığı iddiasında bulunmaktadır. Bir federal yargıç daha önce davalıların davanın reddi talebini reddederek, Rocket Mortgage ile değerlendirme yönetim şirketi (AMC) Solidifi’nin, kreditorler ve AMC’lerin bağımsız ücretli değerlendirme uzmanlarının davranışından sorumlu tutulamayacağı savıyla sorumluluktan kaçınmak yerine iddialara karşı savunma yapmaları gerektiğine hükmetmişti. Dava 2026’da delil toplama aşamasındadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Dava, ücretli değerlendirme uzmanlarının davranışı bakımından AMC ve kreditor sorumluluğunu Adil Konut Yasası kapsamında sınavan başlıca etkin araçtır. Mahkeme nihayetinde AMC ile kreditorü esastan sorumlu tutarsa, bu, değerlemelerden doğan adil konut iddialarına maruz kalan tarafların çevresini önemli ölçüde genişletecek ve büyük olasılıkla AMC–değerleme uzmanı sözleşmelerine yansıtacaktır.

Florida

Konut kredisi borçlularından alınan AMC ücretlerine karşı açılan Florida toplu davası. 2 Ocak 2026'da açıldı.

Şikâyet, konut ipoteği borçlularından alınan değerleme yönetim şirketi ücretlerine itiraz etmekte; ücretli değerleme uzmanına ödenen bedel ile kapanışta borçludan tahsil edilen bedel arasındaki farkın federal hukukta belirlenen sınırları aştığını ve yetersiz biçimde açıklandığını ileri sürmektedir. Dava, Dodd-Frank'in "alışılmış ve makul" ücret koşulu (12 U.S.C. § 1639e) ile Truth in Lending Act ve Real Estate Settlement Procedures Act kapsamındaki tüketiciye bilgi verme rejimlerinin kesiştiği noktada durmaktadır.

Değerleme uzmanları için sonuç. Dava, AMC ücretlendirmesinin yapısını sınamaktadır; toplu dava olarak kabul edilip esastan karara bağlanırsa sektör genelinde bilgilendirme uygulamalarını yeniden biçimlendirebilir. Sonuç, AMC'nin ödediği ücret ile borçludan alınan ücret arasındaki farkı yargı denetimine açarak, AMC'ler aracılığıyla çalışan ücretli değerleme uzmanlarının ücret belirleme ortamını dolaylı olarak etkileyebilir.

Georgia

Green Rock koruma irtifakı davaları. Amerika Birleşik Devletleri Vergi Mahkemesi; kararlar *Tax Notes*'ta 2 Mart 2026'da tartışıldı.

Vergi Mahkemesi, Georgia'nın Piedmont bölgesindeki bitişik parseller (Green Rock Property ve Green Rock South) üzerinde tesis edilen koruma irtifaklarını değerlendirirken en yüksek ve en iyi kullanım sınavasının her bir ölçütünü tek tek işledi. Davacıların bilirdikleri, irtifak tesis edilmeden önce taşınmazların en yüksek ve en iyi kullanımının bir granit ocağı işletmek olduğunu ileri sürmüş ve indirgenmiş nakit akışı çözümlemesi kullanarak irtifak öncesi yaklaşık 13,75 milyon dolarlık bir piyasa değerine karşılık irtifak sonrası \$180,000'lık bir değer kestirmişti.

Mahkeme sınavının her ölçütü bakımından çekince belirtti. Hukuki elverişlilik bakımından, ocak işletmeciliğine izin verecek bir imar değişikliğinin makul ölçüde olası olduğuna ikna olmadı; özellikle Green Rock Property için imar sınıfı değişikliğinin, yeni bir koruma irtifakı değerlemesi talep edildikten kısa süre sonra elde edilmiş olmasına dikkat çekti — mahkemenin inandırıcı bulmakta güçlük çektiği bir sıralama. Fiziksel olanaklılık bakımından, Piedmont bölgesinde genel olarak işletilebilir granit bulunduğu bilinmesine karşın, Harman Road parselinde yaşayabilir bir ocak geliştirilebileceğini ortaya koymak için davacıların jeolojik delillerini yetersiz buldu. Mahkeme ayrıca, hukuki elverişlilik ile fiziksel olanaklılık varsayılsa bile, çözümlemenin kalan ölçütleri karşılanmadıkça bunun belirleyici olmayacağına hükmetti.

Değerleme uzmanları için sonuç. Karar, dört ölçütlü en yüksek ve en iyi kullanım sınavasının disiplinli ve sıralı uygulanışının çözümlü bir örneğidir. *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025) ve *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53 kararlarıyla kurulan çizgiyi pekiştirir: önerilen kullanımın genel yapılabilirliği çevre bölgede belgelenmiş olsa bile, Vergi Mahkemesi kurgusal en yüksek ve en iyi kullanım iddialarını kabul etmeyecektir. İrtifak değerlemesi hazırlayan uzmanlar, bölgesel ya da benzetmeye dayalı yapılabilirliğe dayanmak yerine her ölçüt için parsel özgü delil geliştirmeli ve — değerleme siparişiyle eş zamanlı elde edilen imar değişiklikleri gibi — yargısal kuşku davet edebilecek zamanlama örüntülerine karşı özellikle temkinli olmalıdır.

Maryland

Baltimore’un Pimlico Race Course’u edinmesi. Kamulaştırma işlemleri, 2025–2026 boyunca sürmekte.

Baltimore şehrinin Pimlico Race Course’u kamulaştırma yetkisiyle edinmesi, özel amaçlı tesisler bakımından işletme değeri ile taşınmaz değeri arasındaki ilişkiye dair adil bedel (just compensation) sorularını gündeme getirmektedir. Pimlico’nun işletmesi fiziksel tesisinden işlevsel olarak ayrılamaz olduğundan, alışılmış taşınmaz emsal satış çözümlemesinin yararı sınırlıdır ve gelir yaklaşımına dayalı değerlemeler, yarış faaliyetinin süreceği varsayımına büyük ölçüde bağlıdır.

Değerleme uzmanları için sonuç. İşletme ile taşınmazın işlevsel olarak ayrılamaz olduğu tek amaçlı bir tesisi — yarış pistleri, sinema stüdyoları, tema parkları, marinalar ve bazı sağlık ya da konaklama varlıkları gibi — değerlemesi istenen her uzman için süreç izlenmeye değerdir. Yargısal süreçlerden çıkacak metodoloji, gelecekteki kamulaştırma işlerinde adil bedel hesaplarının işletme değeri artışlarını nasıl ele alacağını büyük olasılıkla etkileyecektir.

Değerleme Uzmanlarına Karşı Federal Adil Konut Yasası İddiaları

Braxton v. Bank of America. Nisan 2026’da açıldı.

Bir ev sahibi, Bank of America’ya ve Virginia merkezli bir değerlendirme uzmanına karşı, Adil Konut Yasası’na aykırı ırk ayrımcılığı iddiasıyla dava açtı. Davacı, değerlendirme sırasında kendisinin ve kiracılarının orada bulunduğunu ve değerlendirme uzmanının davranışının ırksal husumet ortaya koyduğunu ileri sürmektedir. Dava; Maryland Bölgesi’ndeki *Connolly/Mott v. LoanDepot* ile California, Marin İlçesi’ndeki *Austin v. Miller* işleri dahil olmak üzere, daha önceki değerlendirme yanlışlığı davalarında kurulan örüntüyü — değerlendirme uzmanlarına, AMC’lere ve kreditoörlere karşı bireysel davacıların Adil Konut Yasası iddialarını — sürdürmektedir.

Değerleme uzmanları için sonuç. Bireysel değerlendirme uzmanlarına karşı açılan değerlendirme yanlışlığı davalarının süregelen açılış hızı, federal düzeyde farklı etki (disparate impact) uygulamasındaki geri çekilmeyle birleştiğinde, sorumluluk alanının kaydığını göstermektedir: değerlendirme yanlışlığı sorumluluğunun başlıca kaynağı artık federal kurumlar değil, özel davacılar ile eyalet düzeyindeki adil konut uygulayıcılarıdır. Değerleme uzmanları, emsal seçiminin, düzeltme türetiminin ve nihai değer uzlaştırmasının sonradan yapılacak incelemeye karşı bağımsız olarak savunulabilir olmasını sağlamak üzere belgeleme uygulamalarını gözden geçirmeli ve inceleme sırasındaki beyan ya da davranışların çoğu zaman davacıların iddialarının olgusal temelini oluşturduğunun bilincinde olmalıdır.